

**BAB II**  
**TINJAUAN RUMAH SUSUN BAGI**  
**MASYARAKAT KOTA BERPENGHASILAN**  
**RENDAH DAN MENENGAH**

**2.1. Tinjauan Rumah Susun**

**2.1.1. Pengertian Rumah Susun**

Dalam Undang-Undang tentang rumah susun No. 16 tahun 1985 disebutkan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terjadi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian dan dilengkapi dengan bagian bersama dan tanah bersama. Dalam Undang-Undang ini ditegaskan bahwa yang dimiliki oleh penghuninya hanya ruang tempat tinggal saja, selain itu adalah bagian yang dimiliki bersama, misalnya menara air, dan taman pekarangan.<sup>1</sup>

**2.1.2. Tipe-Tipe Rumah Susun**

Rumah susun yang merupakan padan kata dari "flats" atau "multi storey housing" secara umum diklasifikasikan dalam 2 kelompok yaitu :<sup>2</sup>

---

1. *Kutipan Majalah Konstruksi*, Desember 1989, hal 28

2. Ir. Eko Budiharjo, M.Sc

1. Rumah susun bertangga ( "walk up flat" ) dengan jumlah lantai maksimum 4.

2. Rumah susun berlift : lebih dari empat lantai.

Mengingat tempat tinggal yang berorientasi vertikal merupakan hal yang baru bagi masyarakat kota terutama masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah dan belum terbiasanya masyarakat ini menggunakan alat elektronik (berupa lif dan escalator), serta ketentuan rencana ketinggian bangunan minimum dan maksimum untuk setiap blok peruntukan (Koefisien Lantai Bangunan) di kompleks perumahan di daerah perkotaan berkisar 1 - 4 lantai, maka rumah susun yang direncanakan ini adalah rumah susun bertangga (*walk up flat*) dengan jumlah 4 lantai.

### 2.1.3. Sarana Fasilitas Sosial Pada Rumah Susun

Sarana pendukung fasilitas sosial rumah susun yang direncanakan ini berdasarkan dari hasil penelitian Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat dan Lembaga Penerapan Psikologi dan Fakultas Psikologi Universitas Padjadjaran yakni laporan akhir studi penelitian dampak psikologis dan sosiologis terhadap penghunian dengan sistem rumah susun dan masyarakat lingkungan perumahan Real Estate "Pola Perilaku Penghuni Rumah Susun Perumnas di Jakarta dan Bandung, Tahun 1985. Sarana fasilitas rumah susun tersebut terdiri dari :

- Fasilitas olah raga dan rekreasi
- Fasilitas peribadatan
- Fasilitas pendidikan

- Fasilitas pertemuan antar penghuni
- Fasilitas kesehatan
- Fasilitas perdagangan
- Fasilitas parkir atau gerasi

## **2.2. Tinjauan Potensi Pemakai Terhadap Rumah Susun**

Dalam merancang rumah susun untuk masyarakat kota berpenghasilan rendah dan menengah di Medan perlu dipikirkan cara mengatasi dan menghindari akibat-akibat negatif yang mungkin timbul dalam kehidupan dilingkungan rumah susun, terutama ditilik dari cara penyelesaian ruang-ruangnya.

Perencanaan rumah susun terpusatkan pada kehidupan individual dan kolektif di dalam suatu ruang yang merupakan jalinan dari berbagai aktivitas kehidupan. Termasuk diantaranya adalah kebutuhan mereka, pergerakan atau aktivitas dan keinginan-keinginan yang merupakan suatu proses yang selalu berkembang. Semua ini banyak dipengaruhi oleh latar belakang budaya penghuni termasuk latar belakang pendidikan dan juga kebiasaan. Oleh karena itu setiap hal yang berhubungan dengan aktivitas di dalam rumah susun patut dipikirkan secara matang oleh perencana.

### **2.2.1. Tinjauan Sosial dan Psikologis Pada Penghuni Rumah Susun**

#### **a. Tinjauan sosial**

Penghuni rata-rata menerima dengan sikap positif

terhadap kegiatan-kegiatan interaksi sosial dilingkungan rumah susun, seperti gotong royong, olah raga, menjaga lingkungan, pesta, rekreasi, musibah, arisan, keagamaan siskamling dan lain-lain.

Interaksi sosial cenderung lebih erat pada tetangga satu lantai. Sedangkan untuk interaksi dengan tetangga yang ada ditingkat lainnya seperlunya saja.

#### b. Tinjauan psikologis

Keterbatasan ukuran ruang, pengulangan bentuk hunian yang sama secara monoton, rasa cemas terhadap kemungkinan anak jatuh dari tangga waktu bermain, dapat menimbulkan neurotic pada penghuni, yang bila dibiarkan berlarut-larut bisa mengakibatkan stress.

Diantara para penghuni biasanya ada rasa kebersamaan, senasib dengan penghuni lainnya membuat penghuni rumah susun merasa bangga, senang, tidak tersisih dari pergaulan.

Keterbatasan tempat bermain bagi anak-anak di dalam unit tempat tinggal yang sempit membuatnya menjadi kurang kreatif, kurang bergaul.

#### 2.2.2. Pengaruh Keadaan Lingkungan Fisik Terhadap Penghuni Rumah Susun

Beberapa pertimbangan yang mempengaruhi calon penghuni tertarik tidaknya mereka untuk tinggal di rumah susun, yaitu :

- Faktor jarak ketempat kerja,

- faktor suasana lingkungan,
- faktor kondisi ruang dalam bangunan,
- faktor jarak kefasilitas umum dalam kota,
- faktor parkir dan garasi,
- faktor jarak ketempat pendidikan.

Sementara itu kondisi fisik ruang tinggal yang dirasakan mempengaruhi penghuni antara lain :

- Keterbatasan luasan ruang, menimbulkan :
  - . kesulitan dalam mengatur letak perabot,
  - . hawa panas dan pengab,
  - . kurang leluasa bergerak dan mengembangkan hobby
- Letak jendela yang langsung menghadap kekoridor/selasar, membuat :
  - . kurangnya rasa privacy bagi penghuni,
  - . penghuni terganggu akibat suara-suara dan pandangan yang datang dari koridor/selasar untuk umum tersebut.
- Letak pintu masuk ke unit tinggal yang berhadapan langsung dengan pintu unit tinggal membuat rasa privacy bagi penghuni berkurang.
- Perencanaan ventilasi, cahaya alami dan view masih kurang diperhatikan fungsi keberadaannya.
- Rumah susun kurang terpelihara, karena keterbatasan ekonomi penghuni dan kurangnya kesadaran akan pentingnya kesehatan, seperti bila ada atap bocor sering menimbulkan bau-bau yang tidak sedap.
- Perlengkapan bangunan yang kurang memadai, teru-

- tama untuk menanggulangi bahaya kebakaran dan pe-  
tir, dapat membuat penghuni merasa cemas tinggal.
- Penataan ruang tinggal yang sudah ada seringkali tidak sesuai dengan keinginan/kebutuhan penghuni sehingga banyak terjadi perubahan fungsi-fungsi ruang seperti :
    - . ruang tidur menjadi ruang duduk,
    - . ruang tamu menjadi ruang kerja/ruang belajar,
    - . ruang jemur menjadi perluasan dapur, sehingga tempat untuk menjemur berpindah di jendela-jendela, tangga umum.

### 2.2.3. Tinjauan Terhadap Status Penghunian di Rumah Susun

Status penghuni rumah susun terbagi dua kategori, yaitu :<sup>3</sup>

#### 1. Rumah susun untuk dimiliki

##### a. Bagi Penghuni

- Ada rasa tenang bagi penghuni karena sudah merasa memiliki rumah/tempat tinggal tetap
- Ada daya tarik besar bagi penghuni untuk lebih suka memiliki daripada menyewa rumah susun karena daerah perencanaan rumah susun di kota dan dekat dengan fasilitas umum kota

---

<sup>3</sup>.Effendi, SH, Peranan Pemerintah Daerah Dalam Pembinaan dan Pengelolaan Rumah Susun, Penerapan UU No.16 Thn. 1985 tentang Rumah Susun, Dinas Perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Hal.2.

- Para penghuni rumah susun lebih mempunyai rasa memiliki, sehingga mereka lebih bertanggung jawab terhadap kebersihan dan kelestarian lingkungan tinggal mereka
- Bila ada kerusakan teknis bangunan yang fatal atau membutuhkan biaya besar agak berat bagi golongan rendah dan menengah untuk memperbaiki

b. Bagi Developer

- Lebih menguntungkan, karena pengembalian modal lebih cepat dibanding sistem sewa
- Tidak perlu memikirkan pengelolaan rumah susun

2. Rumah susun untuk disewa

a. Bagi penghuni

- Bagi karyawan yang karirnya sedang berkembang (naik pangkat) yang ingin pindah pekerjaan ke tempat lain yang lebih jauh, atau mereka yang mempunyai anak lagi/anak-anak semakin dewasa, kemungkinan untuk pindah kerumah yang lain, lebih mudah dan cepat.
- Dengan hanya menyewa, penghuni kurang mempunyai rasa memiliki terhadap unit hunian dan lingkungan tempat ia tinggal untuk sementara waktu.

b. Bagi developer

- Pengembalian modal sangat lama, sehingga tidak begitu menguntungkan untuknya
- Membutuhkan biaya besar untuk pengelolaan

- harga rumah susun dapat menyesuaikan

Dari pertimbangan di atas maka rumah susun yang direncanakan ini adalah rumah susun untuk dimiliki, dengan sistem kredit dalam batas waktu yang ditentukan. Berhubung rumah susun yang direncanakan ini bersifat sosial yang berfungsi untuk menanggulangi masalah kekurangan perumahan dan merombak permukiman kumuh di kotamadya Medan maka, dalam pemilikannya memerlukan peranan yang sangat besar dari pemerintah berupa pemberian subsidi agar harganya dapat terjangkau oleh mereka.

### 2.3. Tinjauan Masyarakat Kota

Masyarakat perkotaan adalah masyarakat kota yang tidak tertentu jumlah penduduknya. Tekanan pengertian "kota" terletak pada sifat-sifat kehidupan serta ciri-ciri kehidupannya yang berbeda dengan masyarakat pedesaan.<sup>4</sup>

Dalam masyarakat modern sering dibedakan antara masyarakat pedesaan (rural community) dengan masyarakat perkotaan (urban community).<sup>5</sup> Perbedaan-perbedaan tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

Masyarakat Pedesaan (rural community)

- Mempunyai hubungan lebih erat dan lebih mendalam

---

<sup>4</sup>.Prof.Dr. Soerjono Soekanto,SH.MA, *Sosiologi, Suatu pengantar*, CV. Rajawali, Jakarta 1982, hal.148.

<sup>5</sup>.Ibid, .hal.146.

pada masyarakat pedesaan diluar wilayahnya,

- sistem kehidupan biasanya berkelompok atas dasar sistem kekeluargaan,
- inti pekerjaannya adalah pertanian,
- sangat terikat dan tergantung pada tanah,
- tidak ada pembagian kerja yang tegas,
- orang desa mengutamakan keperluan utama kehidupan,
- menilai makanan dan pakaian sebagai alat untuk memenuhi kebutuhan biologis,
- cara kehidupan cenderung kearah agama (religius ternd)
- lebih mementingkan kelompok atau keluarga.

Masyarakat kota (urban community)

- Memandang penggunaan kebutuhan hidup sehubungan dengan pandangan masyarakat sekitarnya,
- menilai makanan dan pakaian sebagai alat untuk memenuhi kebutuhan sosial,
- individuil,
- kehidupan keluarga sering sukar disatukan karena adanya perbedaan kepentingan, agama, faham politik dan sebagainya,
- individu kurang berani menghadapi individu lain dengan latar belakang pendidikan yang berbeda, kepentingan yang berbeda dan lain-lain,
- sering timbul kelompok-kelompok kecil yang dida-

- sarkan pada pekerjaan yang sama, keahlian dan kedudukan sosial yang sama dan lain-lain,
- faktor waktu sangat penting, karena jalan kehidupan yang cepat di kota sehingga pembagian waktu yang teliti sangat penting,
  - perubahan-perubahan sosial tampak dengan nyata di kota-kota, karena kota-kota biasanya dapat terbuka dalam menerima pengaruh-pengaruh dari luar.

Menurut Selo Soemardjan dalam masyarakat Indonesia ada tiga kategori masyarakat menurut taraf struktur sosial dan kebudayaan, yakni masyarakat sederhana, masyarakat madya dan masyarakat modern. Dalam pembahasan ini masyarakat kota berpenghasilan rendah dan menengah adalah masyarakat pra modern yang mempunyai ciri-ciri utama adalah :<sup>6</sup>

- hubungan antar manusia terutama didasarkan atas kepentingan-kepentingan pribadi,
- hubungan dengan masyarakat-masyarakat lain akan dilakukan secara terbuka dalam suasana saling mempengaruhi, kecuali didalam penjagaan rahasia penemuan-penemuan baru,
- kepercayaan kuat pada manfaat ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai sarana untuk senantiasa meningkatkan kesejahteraan masyarakat,
- masyarakat tergolong menurut bermacam-macam pro-

---

<sup>6</sup>.Ibid,.hal.51.

pesi dan keahlian yang masing-masing dapat dipelajari dan ditingkatkan dalam lembaga-lembaga pendidikan keterampilan dan kejuruan,

- tingkat pendidikan formal adalah tinggi dan merata,
- hukum yang berlaku pada pokoknya hukum tertulis yang sangat kompleks.

#### 2.4. Tinjauan Tingkat Penghasilan Masyarakat Kota Medan

Penghasilan masyarakat merupakan faktor yang penting dalam membangun perumahan, terutama untuk mengukur kemampuan untuk memiliki rumah. Tinggi rendahnya penghasilan secara ekonomi harus ditetapkan dulu. Tentunya ada batasan minimal dan batasan maksimal. Batasan maksimal ini perlu agar rumah susun ini nanti tidak dihuni oleh masyarakat yang sebetulnya mampu. Batasan minimal diperlukan karena masyarakat yang berpenghasilan kurang mampu tentu saja tidak akan mampu hidup dalam rumah susun yang memerlukan biaya pemeliharaan.

Didalam pemilikan rumah dana yang disediakan sebuah keluarga untuk angsuran kredit rumah biasanya sepertiga dari penghasilan perbulan.<sup>7</sup>

Menurut Sensus Ekonomi Nasional tahun 1993 pengha-

---

<sup>7</sup>.Papan Sejahtera, Pedoman Papan Sejahtera, Jakarta 1985, hal.24.

silan masyarakat diklasifikasikan dalam :<sup>8</sup>

- a. Golongan masyarakat berpenghasilan sangat rendah adalah masyarakat yang berpenghasilan kurang dari Rp 100.000 perbulan.
- b. Golongan masyarakat berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang berpenghasilan antara Rp 106.800 - Rp 320.395 perbulan.
- c. Golongan masyarakat berpenghasilan menengah adalah masyarakat yang berpenghasilan antara Rp 324.400 - Rp 427.195 perbulan.
- d. Golongan masyarakat berpenghasilan tinggi adalah masyarakat yang berpenghasilan lebih dari Rp 534.000 perbulan.

#### 2.4.1. Tinjauan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Golongan masyarakat berpenghasilan rendah menurut Sensus Ekonomi Nasional tahun 1993 penghasilan masyarakat diklasifikasikan lagi menjadi :<sup>9</sup>

- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah bawah antara Rp 106.800 - Rp 160.195 perbulan.
- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah menengah antara Rp 160.200 - Rp 213.595 perbulan
- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah atas

---

<sup>8</sup>.Pemda Tk II Medan, Indikator Kesejahteraan Kotamadya Medan, 1993. hal.65.

<sup>9</sup>.Ibid, hal.65.



antara Rp 213.600 - Rp 320.395 perbulan.

Batasan minimal untuk penghuni rumah susun yang direncanakan dari segi penghasilan masyarakat yaitu golongan masyarakat berpenghasilan rendah menengah dengan pertimbangan :

- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah bawah kurang mampu untuk dari segi psikososial dan ekonomi dengan corak kebudayaan madya/semi tradisional belum siap untuk hidup dirumah susun.
- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah menengah dan rendah atas secara psikososial dan ekonomi dengan corak pra modren lebih siap untuk tinggal dirumah susun daripada masyarakat berpenghasilan sangat rendah dan rendah bawah.
- Golongan masyarakat berpenghasilan rendah menengah dan rendah atas dari segi ekonomi tidak mampu untuk membangun rumah di daerah perkotaan karena harga tanah yang mahal serta besarnya biaya untuk pengadaan sebuah rumah.

#### 2.4.2. Tinjauan Masyarakat Berpenghasilan Menengah

Golongan masyarakat berpenghasilan menengah menurut Sensus Ekonomi Nasional tahun 1993 penghasilan masyarakat diklasifikasikan lagi menjadi :<sup>10</sup>

- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah ba-

---

<sup>10</sup>.Ibid.hal.65.

wah antara Rp 267.000 - Rp 320.395 perbulan

- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah menengah antara Rp 324.000 - Rp 427.195 perbulan
- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah atas antara Rp 427.000 - Rp 533.995 perbulan

Batasan maksimal untuk penghuni rumah susun yang direncanakan dari segi penghasilan masyarakat yaitu golongan masyarakat berpenghasilan menengah menengah dengan pertimbangan :

- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah atas dan golongan masyarakat berpenghasilan tinggi dari segi ekonomi sudah mampu untuk membangun rumah sendiri dan biasanya pada golongan ini sudah mampu untuk membeli mobil sehingga faktor tempat tinggal yang dekat atau jauh dengan tempat kerja seringkali bukan masalah.
- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan menengah menengah masih banyak yang belum memiliki rumah sendiri di daerah perkotaan karena mahalnya harga tanah dan besarnya biaya untuk sebuah rumah.
- Golongan masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan menengah menengah dari segi psikososial dan ekonomi dengan corak pra modern cukup mampu untuk tinggal dirumah susun.