



PENDAHULUAN
BAB I

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 BATASAN PENGERTIAN JUDUL

Penataan

Suatu upaya untuk memperbaiki/mengatur suatu wilayah atau area yang secara fisik sudah merosot nilainya menjadi wilayah yang baru/menjadi lebih baik. (*W.J.S. Poerwadarminta, 1982:1024*)

Lingkungan Perumahan

Lingkungan perumahan merupakan lingkungan hunian yang didalamnya terdapat pencerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perseorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya.

Perumahan merupakan suatu proses bermukim, kehadiran manusia dalam menciptakan ruang hidup di lingkungan masyarakat dan alam sekitarnya. (*Yudohusodo, 1991:1*)

Layak Huni

Layak huni adalah pantas/patut didiami, hunian/rumah tinggal yang patut untuk dijadikan tempat berteduh/beristirahat yang sesuai dengan standart perumahan layak huni, antara lain luasan lantai yang cukup sehat untuk manusia, hunian yang dapat mempertahankan suhu lingkungan, cukup mendapat penyaluran, tersedia prasarana air bersih dan sampah, serta dapat memenuhi kebutuhan kejiwaan dasar penghuni (*Azrul Azwar dalam Statistik Perumahan Pemukiman, 1995:3-4*)

Perilaku Penghuni di Hunian

Merupakan segala kegiatan/perilaku manusia yang dilakukan di dalam lingkup hunian/tempat tinggal (*Syneder and Catanase, 1989 :75*)

Perilaku Penghuni di Lingkungannya

Merupakan segala kegiatan/perilaku manusia dalam hubungannya dengan lingkungan buatan sekitar daerah tempat tinggal/lingkungan sekitar hunian (*Snyder and Catanase, 1989:75*)

Kesimpulan

Suatu upaya untuk memperbaiki/menata wilayah perumahan yang sudah merosot nilainya menjadi lingkungan perumahan yang tertata, serta dapat digunakan sebagai tempat pencerminan dan pengejawantahan diri pribadi manusia baik secara perseorangan maupun dalam satu kelompok yang layak/patut difungsikan sebagai tempat berteduh/beristirahat yang sesuai dengan standart layak huni sekaligus mewujudkan upaya untuk mewadahi kegiatan/perilaku manusia di dalam lingkup hunian dan lingkup lingkungan sekitar hunian/lingkungan perumahan (*Pemikiran*)

1.2 LATAR BELAKANG

Pertumbuhan penduduk di kota-kota besar di Indonesia seperti Jakarta, Surabaya, Medan, baik itu pertumbuhan penduduk alami (berdasarkan kelahiran) maupun pertumbuhan penduduk yang disebabkan oleh urbanisasi menyebabkan timbulnya masalah yang amat mendesak. Diantaranya adalah kebutuhan akan tempat tinggal yang layak.

Beberapa upaya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal/hunian sudah mulai direalisasikan dengan mendirikan/membangun rumah-susun dan perumahan KPR di pinggir kota. Tetapi untuk saat ini belum semua terpenuhi, karena setiap tahun semakin tinggi tingkat urbanisasi ke kota-kota besar tanpa diiringi pertumbuhan rumah/pemukiman bagi masyarakat urban. Permasalahan lainnya adalah semakin terbatasnya tanah di perkotaan yang siap dibangun serta tingginya harga tanah yang terletak di lokasi-lokasi strategis. Untuk itu perlu diadakan usaha-usaha pengadaan perumahan yang efektif dan efisien atas penggunaan tanah.

1.2.1 Pemukiman di Kota Jakarta

Kota Jakarta selain sebagai ibu kota negara juga merupakan kota jasa, kota industri, kota perdagangan, kota pendidikan dan juga sebagai gerbang pintu masuknya barang dan orang, baik dari dalam negeri sendiri maupun dari luar negeri. Karena bersifat multiperan, maka kota Jakarta memiliki daya tarik bagi

para urbanit (*Haryani, 1997:2*) Pesatnya pertumbuhan penduduk di kota Jakarta, baik pertumbuhan secara alami maupun pertumbuhan akibat urbanisasi, menyebabkan kota Jakarta dirasa semakin padat penduduk. Dengan jumlah penduduk yang padat, maka di Jakarta membutuhkan unit-unit rumah untuk menampung penduduk yang belum memiliki rumah layak huni. Dari data yang ada, diperoleh bahwa di DKI Jakarta sampai tahun 2010 diperlukan 68.238 unit rumah pertahun selama 15 tahun dari tahun 1996. (Lihat tabel 5.1)

Untuk saat ini, kebutuhan akan permukiman yang layak belum dapat terpenuhi oleh masyarakat berpenghasilan rendah di DKI Jakarta. Mereka masih menempati daerah-daerah yang terlarang untuk pemukiman, seperti disisi jalan-jalan kereta api, bantaran sungai, jalur hijau, juga diatas lokasi yang memang sudah sangat tidak layak dihuni, karena kepadatan, tanpa irigasi, jalan dan tatanan yang layak, sehingga terjadi zone-zone kumuh di DKI Jakarta. (*Dinas Perumahan DKI Jakarta, 1998*)

Daerah kumuh (slum area) umumnya dihuni oleh para urbanit (pendatang). Mereka datang ke Jakarta karena daya tarik akan kota Jakarta. Mereka datang tanpa disertai pendidikan, keterampilan dan keahlian yang memadai, sehingga mereka akan tersingkir dari kompetisi dalam memperoleh pekerjaan. Dan pada akhirnya mereka bekerja di sektor-sektor informal yang berpenghasilan rendah, bahkan tak jarang yang menjadi pengangguran. Selain itu kawasan kumuh juga dihuni oleh penduduk-penduduk pinggiran kota atau kota-kota diluar Jakarta yang menjadi *hinterland*. Mereka tinggal di kawasan tersebut dengan alasan mencari tempat tinggal yang lokasinya dekat dengan tempat mereka bekerja, karena apabila mereka tinggal di daerah luar kota mereka kesulitan akan transportasi menuju tempat mereka bekerja.

1.2.2 Keadaan Masyarakat di Petamburan

Kawasan Petamburan tergolong dalam kawasan kumuh yang sangat padat penduduk, dengan kepadatan yang bervariasi dari masing-masing wilayah dengan kepadatan rata-rata 594,8 jiwa/ha (Lihat tabel 5.2, hal). Dengan kondisi kepadatan yang tinggi menyebabkan kondisi fisik hunian yang ada dan lingkungannya saat

ini dirasa sangat tidak layak, terutama untuk wilayah permukiman kumuh berat (lihat lampiran 1, hal L-1). Dimana konsentrasi perencanaannya pada kawasan permukiman kumuh berat.

1.2.2.1 Kondisi Sosial, Ekonomi Masyarakat Petamburan.

Penduduk di daerah permukiman Petamburan umumnya adalah kaum urbanit/pendatang dan penduduk yang datang dari kota-kota disekitar DKI Jakarta, mereka datang dengan tujuan mencari tempat mukim yang dekat dengan lokasi pekerjaan. Klasifikasi pengelompokan masyarakat sesuai dengan asal-usulnya dibagi dalam 3 kelompok, diantaranya :

- Penduduk urban yang tinggal dilokasi > 15 tahun, yang dapat disebut sebagai penduduk asli.
- Penduduk urban yang tinggal < 15 tahun yang belum memiliki hunian sendiri sehingga masih mengontrak pada penduduk asli.
- Penduduk dari kota-kota sekitar DKI yang menjadi penduduk spontan (urban sirkuler).

Penduduk urban yang dapat disebut sebagai penduduk asli menyewakan kavling-kavling kamar kepada penduduk dari kota sekitar DKI dan pendatang yang baru. Mayoritas dari mata pencaharian mereka adalah buruh, dengan prosentase sebesar 20,57 %. Jenis mata pencaharian yang lain yang menjadi mayoritas kedua adalah berdagang, dengan prosentase sebesar 19,94 % yang lokasi pekerjaannya di Pasar Tanah Abang sekitar \pm 3 km dari lokasi pemukiman (Lihat tabel 5.3) Dari segi ekonomi mereka umumnya pencari nafkah didapat dari 2 sumber, yakni dari kepala keluarga dan anggota keluarga lainnya. Penghasilan mereka jika dilihat dari rata-rata pendapatan perkeluarga berkisar antara Rp 300.000,- - Rp 750.000,- perbulan. Jika dilihat dari taraf penghasilannya mereka tergolong masyarakat berpenghasilan menengah kebawah. (*Wawancara, warga setempat, 1998*)

Dengan kondisi perekonomian yang tergolong rendah berdampak pada kehidupan masyarakat setempat, hubungan antar warga menjadi sangat erat, mereka saling bahu membahu jika ada yang mengalami kesulitan. Kegiatan sehari-haripun sering dilakukan secara bersama-sama. Kondisi rumah mukim

yang sempit menyebabkan rumah hanya berfungsi sebagai tempat berkumpul keluarga pada waktu tidur saja, suatu sifat yang seringkali disebut sebagai “*out door personality*” yakni orang lebih menyukai kegiatan diluar rumah.(Parwati S,1983,dalam Eko Budiharjo (*Penyunting*) 1997: 51-52).

1.2.2.2 Kondisi Fisik Lingkungan di Petamburan

Jika dilihat dari taraf penghasilan mereka, dapat dilihat bahwa tempat hunian mereka berada pada daerah pemukiman yang sempit, berdesak-desakkan dan berada pada tanah yang statusnya tidak jelas. Mereka tinggal dirumah-rumah petak yang tidak permanen, yang tidak dilengkapi dengan sarana seperti WC, kamar mandi atau dapur, sehingga mereka harus memanfaatkan sarana umum (MCK umum) secara bersama-sama, dan dapur pun sering digunakan secara bersamaan pula. Rumah mereka tidak dilengkapi dengan ventilasi yang memadai sehingga pencahayaan dan penghawaan sangat minim. (*Pengamatan Lapangan,1998*) Kondisi lingkungannya juga sangat memperihatinkan, tanpa ada saluran pembuangan air, jalan-jalan lingkungan yang kondisinya buruk, apalagi jika musim hujan tiba, sekitar rumah mukim banyak terdapat genangan air hujan, rumah mukimpun menjadi becek. Bila dikaitkan dengan standart hunian layak huni, kondisi rumah mukim yang ada bisa dikatakan rumah mukim dan lingkungan yang sangat tidak layak.

Pola hunian yang ada di daerah Petamburan juga bervariasi sesuai dengan kebutuhan masing-masing keluarga, pola tersebut dapat diinventarisasi dalam 4 kategori yang diantaranya:

- Hunian yang menjadi milik sendiri dan ditempati hanya untuk satu keluarga saja, dengan rata-rata jumlah penghuni sebanyak 5 jiwa/hunian.
- Hunian yang didapat dengan cara menyewa/mengontrak pada orang lain yang tidak tinggal di lingkungan perumahan sekitarnya dan ditempati hanya untuk satu keluarga, dengan rata-rata jumlah penghuni sebanyak 3 jiwa/hunian.
- Hunian yang menjadi milik sendiri dan bagian atas hunian disewakan berupa kavling-kavling kamar untuk masyarakat migran sirkuler, hunian ini digunakan lebih dari 3 keluarga dengan rata-rata jumlah penghuni 8 jiwa/hunian.

- Hunian yang menjadi milik sendiri dan bagian bawah hunian digunakan sebagai tempat usaha sektor informal, yang digunakan hanya untuk 1 keluarga dengan rata-rata jumlah penghuni 5 jiwa/hunian. Jenis usaha yang dilakukan di dalam hunian seperti usaha modiste, usaha warung kebutuhan pokok, usaha warung sayuran, usaha warung makan dan usaha perbengkelan.

1.2.2.3 Kondisi Perilaku Masyarakat di Petamburan

Dengan keadaan hunian yang tidak layak maka, kegiatan yang dilakukan di dalam hunian sangat terbatas, kecuali bagi mereka yang mempunyai usaha di dalam rumah. Kegiatan mereka sehari-hari umumnya banyak dilakukan diluar rumah. Pagi-pagi mereka telah bangun dan mulai berangkat bekerja ketempat mereka mencari nafkah seperti di kantor-kantor sekitar Thamrin, RS Pelni, LAN, Komplek PDAM, Kantor Pajak Negara, Pasar Tanah Abang, dll. Sore hari mereka baru datang dan beristirahat sebentar didalam hunian. Kemudian mereka berkumpul dengan tetangga diluar rumah/ditempat-tempat terbuka. Untuk para wanita kegiatan mereka bisa dibilang tidak begitu aktif bekerja sampai sore, umumnya mereka bekerja antara pukul 08.00 sampai dengan pukul 14.00 sehingga waktu mereka lebih banyak dilakukan di dalam hunian dan lingkungan sekitar hunian.

Dengan kondisi hunian yang sempit menyebabkan mereka cenderung melakukan aktivitas sehari-hari diluar rumah mukim, dan karena jarak hunian yang sangat berdekatan umumnya mereka melakukan aktivitas secara bersama-sama, seperti memasak bersama, mencuci bersama, mengasuh anakpun bersama sama. Jika ada aktivitas yang menyangkut kemasyarakatan mereka melaksanakannya ditempat-tempat yang bersifat umum karena rumah mukim mereka tidak memungkinkan untuk menampung kegiatan yang menyangkut orang banyak. (Lihat lampiran 2, hal L-2)

Dilihat dari sejarah tempat hunian mereka, sebagian dari penduduk di Petamburan terutama dari golongan menengah kebawah sudah pernah tinggal di rumah susun di sekitar Petamburan. Tetapi mereka kembali lagi ke kampung-kampung kumuh karena mereka tidak dapat beradaptasi dengan tempat mukim yang baru. (Lihat lampiran 2) Hal tersebut dapat dilihat pula dalam beberapa type

perumahan yang telah terlebih dahulu berdiri, seperti pada rumah susun di Kebon Kacang. Penduduk asli dari permukiman di Kebon Kacang tidak dapat menikmati bertempat tinggal di unit-unit rumah susun yang telah tersedia, mereka tidak dapat beradaptasi dengan lingkungan yang sangat berbeda dari lingkungan sebelumnya. Diantaranya mereka merasa terkungkung/terisolir dari kehidupan sebelumnya, hubungan antar warga seketika itu juga menjadi putus. Perbedaan type unit perumahan pada masing-masing level menimbulkan kesenjangan sosial antara warga penghuni masing-masing level. Para manula yang menjadi warga berpenghasilan rendah mendapat unit-unit yang berada di level 3 dan 4, mereka sangat kesulitan untuk mencapai unit-unit itu karena faktor kemampuan fisik. (Jellinek, 1994)

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa permukiman yang ada saat ini dirasa belum layak untuk dijadikan rumah mukim, karena belum sepenuhnya dapat mewadahi pola perilaku masyarakat baik itu kegiatan di dalam hunian maupun kegiatan di dalam lingkungan sekitar hunian.

1.3 RUMUSAN PERMASALAHAN

1.3.1 Permasalahan Umum

Bagaimana konsep perencanaan dan perancangan perumahan yang berorientasi pada penentuan type perumahan yang dapat mengantisipasi permasalahan keterbatasan lahan dan memenuhi tuntutan kebutuhan akan perumahan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di kawasan Petamburan.

1.3.2 Permasalahan Khusus

Bagaimana konsep perencanaan dan perancangan perumahan dan lingkungannya bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di kawasan Petamburan yang memenuhi persyaratan sebagai perumahan layak huni dan dapat mewadahi tuntutan perilaku penghuni di dalam hunian dan lingkungannya.

1.4 TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1 Tujuan

1.4.1.1 Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan ini adalah mendapatkan suatu konsep perencanaan dan perancangan perumahan yang efektif dan efisien atas pemanfaatan lahan serta memenuhi tuntutan kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah di Petamburan.

1.4.1.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penulisan ini adalah mendapatkan suatu konsep perencanaan dan perancangan perumahan yang sesuai dengan persyaratan perumahan layak huni serta dapat mewedahi perilaku penghuni di dalam hunian dan lingkungannya.

1.4.2 Sasaran

1.4.2.1 Sasaran Umum

Sasaran umum yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah untuk merumuskan konsep perencanaan dan perancangan perumahan yang dapat mengantisipasi permasalahan lahan di Petamburan dengan analisis terhadap :

- Lingkungan perumahan di Petamburan
- Pemanfaatan lahan seefektif dan seefisien mungkin.
- Kepadatan penduduk dan jumlah penduduk yang akan ditampung sesuai dengan jenis kelompok pengguna.
- Bentuk-bentuk/type hunian yang ada saat ini.
- Pola penghunian dan ekonomi masyarakat.

1.4.2.2 Sasaran Khusus

Sasaran khusus pembahasan untuk merumuskan konsep perencanaan dan perancangan perumahan, yang mencakup :

- Rumusan konsep tata ruang dalam dan tata ruang luar yang memenuhi standart layak huni.

- Rumusan konsep dasar tata ruang dalam dan tata ruang luar perumahan yang dapat mewadahi perilaku penghuni di dalam hunian dan lingkungannya.

1.5 LINGKUP PEMBAHASAN

Pembahasan akan dilakukan pada lingkup arsitektural dan lingkup non arsitektural.

- Lingkup arsitektural menyangkut masalah pemanfaatan lahan secara efektif dan efisien, kebutuhan-kebutuhan fisik dasar dari perumahan beserta besaran-besarnya yang sesuai dengan persyaratan standart perumahan layak huni.
- Lingkup non arsitektural menyangkut masalah kegiatan manusia/perilaku manusia di dalam hunian dan perilaku penghuni/masyarakat di dalam lingkungan sekitar hunian/lingkungan perumahan

1.6 METODE PEMECAHAN MASALAH

Pembahasan dilakukan secara kronologis melalui beberapa tahap sebagai berikut :

- Observasi Langsung : mengumpulkan data mengenai kondisi pemukiman-pemukiman kurang layak huni yang terdapat di DKI melalui pengamatan lapangan, mengadakan wawancara dengan pihak dinas perumahan serta wawancara dengan warga setempat. Melakukan studi banding dari type-type perumahan yang ada sebagai perwujudan dari peremajaan pemukiman kumuh serta mengamati perilaku penghuni dalam hunian dan lingkungannya
- Observasi Tidak Langsung : melalui studi literatur, data-data dari instansi terkait mengenai pemukiman kurang layak huni dan karakter umum penghuni.
- Melakukan identifikasi data untuk memperoleh permasalahan umum dan permasalahan khusus secara arsitektural maupun non arsitektural yang berhubungan dengan tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.
- Menganalisa permasalahan, yakni tahap penguraian dan pengkajian data tentang perumahan layak huni dan perilaku penghuni. Melakukan pendekatan-pendekatan/sintesa yakni mengolah hasil analisis untuk memecahkan

permasalahan, melalui pendekatan layak huni serta pendekatan perilaku penghuni dalam hunian dan perilaku dalam lingkungan perumahan.

- Menetapkan kesimpulan atau konsep programatik.

1.7 SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan dari penulisan ini adalah :

• **BAB I**

Berisi tentang latar belakang permasalahan, pengungkapan masalah, tujuan dan sasaran, keaslian tugas akhir, lingkup pembahasan, metoda pemecahan masalah, sistematika pembahasan dan daftar pustaka.

• **BAB II**

Berisi tentang data-data yang bersifat data faktual dan teoritis : tinjauan wilayah perencanaan menyangkut tinjauan lokasi, tinjauan penduduknya; tinjauan pemukiman yang ada menyangkut tinjauan kehidupan sosial dan perilaku manusianya; tinjauan teoritis tentang perumahan layak huni; tinjauan teoritis tentang lingkungan perilaku.

• **BAB III**

Berisi tentang analisa permasalahan dan sintesa/pendekatan-pendekatan untuk penyelesaian masalah : pendekatan perilaku dan pendekatan perumahan layak huni.

• **BAB IV**

Berisi tentang kesimpulan yakni merumuskan konsep programatik yang menjadi dasar perencanaan perancangan perumahan layak huni yang dapat mewadahi perilaku manusia di dalam hunian dan lingkungannya.

1.8 KEASLIAN PENULISAN

1. M. Budiansyah, Skripsi S-1, Teknik Arsitektur, Universitas Islam Indonesia, 1995.
Rumah Susun Bagi Kaum Migran Pinggir Kali, Studi Kasus Karakteristik Penghuni Di Kali Gajahwong Yogyakarta.

Mengkaji tentang karakteristik kaum migran di Kali Gajahwong, sebagai landasan konsep perencanaan rumah susun.

2. Sugeng Sutrisno, Skripsi S-1, Teknik Arsitektur, Universitas Islam Indonesia, 1997.

Pemukiman Untuk Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Tinjauan Khusus Pada Perilaku meruang Masyarakat Setempat (Studi Kasus Pemukiman di Kawasan Kali Code)

Mengkaji tentang tata ruang yang akan mewadahi perilaku meruang masyarakat setempat dalam bentuk rumah susun.

3. Dian Wijayanti, Skripsi S-1, Teknik Arsitektur, Universitas Gadjah Mada, 1997.

Rumah Susun di DAS Code, Sebagai Ekspresi Budaya Perilaku Masyarakat Code.

Mengkaji tentang desain rumah susun yang dapat menjadi jembatan antara budaya rumah dusun menjadi rumah susun (budaya desa-kota) pada lingkungan kampung kota khususnya budaya sosial/perilaku masyarakat setempat.

4. Agus Dwi Hariyanto, Skripsi S-1, Teknik Arsitektur, Universitas Gadjah Mada, 1998

Rumah Susun di Surakarta, Rumah Susun sebagai Alternatif Hunian Vertikal di Perkotaan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Mengkaji tentang desain rumah susun yang memungkinkan penghuni untuk dapat beradaptasi secara mudah dan cepat melalui pemenuhan kriteria-kriteria desain yang sesuai dengan kebutuhan.

5. Nanik Suryo Haryani, Tesis S-2, Pascasarjana Ilmu Lingkungan, Universitas Indonesia, 1997.

Hubungan Kondisi Fisik Lingkungan Pemukiman Kumuh Dengan Kondisi Sosial Ekonomi Penghuni (Studi Kasus Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara),

Mengkaji tentang hubungan kondisi fisik lingkungan pemukiman kumuh dengan kondisi sosial ekonomi penghuni serta perencanaan perbaikan kampung khususnya masalah infrastruktur.

6. Soesilo Boedi Leksono, Tesis S-2, Teknik Arsitektur, Universitas Gadjah Mada, 1998.

Adaptasi dan Adjustment Penghuni Pada Rumah Susun Pekunden Semarang.

Mengkaji tentang adaptasi dan adjustment/ tingkat penyesuaian penghuni pada rumah susun, khususnya rumah susun Pekunden.

Penulisan ini mengkaji tentang konsep desain perumahan yang memenuhi kriteria standart perumahan layak huni serta yang mampu mewadahi perilaku manusia di dalam hunian dan lingkungannya.

1.9 POLA PIKIR

(Pemukiman Kumuh di Petamburan Tanah Abang)

