MASTER INDEX BACK to TOC HELP

BAB I

PENDAHULUAN.

1.1. LATAR BELAKANG.

Indonesia merupakan negara yang sedang berkembang dengan laju pertumbuhan penduduk sekitar 2,3 % per tahun. Pada tahun 2000 jumlah penduduk Indonesia diperkirakan sebesar 218 juta jiwa, separuhnya tinggal di pulau Jawa yang luasnya kurang dari 10 % luas wilayah Indonesia (Biro Pusat Statistik, 1995). Namun perkembangan ini tidak diimbangi dengan pemerataan pertumbuhan ekonomi, karena pertumbuhan ekonomi hanya terkonsentrasi pada wilayah kota-kota besar saja.

Dengan demikian kota-kota besar memiliki daya tarik yang sangat besar, hal ini menyebabkan tingginya arus urbanisasi yang mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal dan tempat bekerja juga meningkat. Bila tidak ditangani dengan baik hal tersebut akan berdampak negatif pada lingkungan yang terjadi, sebagai contoh sering terjadi timbulnya daerah kumuh disekitar daerah industri akibat kebutuhan perumahan bagi buruh industri atau terjadinya 'kantong' perumahan yang kumuh dipusat kota, karena memang pada umumnya masyarakat 'kecil' cenderung menyukai tinggal dipusat kota untuk kemudahan tranportasinya.

Kebutuhan perumahan akan meningkat secara tajam seiring dengan lajunya urbanisasi serta adanya pertambahan jumlah penduduk akan menyebabkan

kebutuhan tanah yang cukup luas. Namun penyediaan tanah untuk area perumahan pada wilayah kota dan sekitarnya tidak bisa bertambah secepat kebutuhan yang ada, salah satu faktor penyebabnya adalah prosedur pembebasan tanah yang membutuhkan waktu yang sangat panjang dan biaya yang sangat tinggi.

Hal ini mendorong harga tanah meningkat tajam khususnya pada wilayah perkotaan yang secara tidak langsung akan mengakibatkan naiknya juga harga perumahan sehingga seringkali harga tersebut menjadi diluar jangkauan daya beli masyarakat pada umumnya, ironisnya yang membutuhkan perumahan terbanyak adalah dari masyarakat golongan ekonomi menengah bawah.

1.1.1 Kebutuhan perumahan.

Komarudin (1994) menuliskan teori Chander tentang faktor-faktor yang mempengaruhi kebutuhan suatu perumahan yang diidentifikasikan oleh lima faktor, yaitu:

a. Rumah yang dibutuhkan untuk memenuhi dan menurunkan kepadatan *(backlog)*.
b. Rumah yang harus segera diganti *(immediate replacement)*.
c. Rumah yang diganti karena perencanaan *(normal replacement)*.
d. Rumah yang dibutuhkan karena pertambahan penduduk *(new households)*

e. Kebutuhan untuk menutupi kekurangan rumah tahun sebelumnya *(fulfilment of housing deficit).*

Perhitungan kebutuhan akan perumahan di Indonesia merupakan kombinasi dari beberapa tersebut diatas:

- Pertumbuhan penduduk 2,3 % per tahun atau sekitar 3,9 juta jiwa per tahun. Dengan rata-rata jumlah jiwa per kepala keluarga adalah 4,4 jiwa (Biro Pusat Statistik, 1995) maka kebutuhan rumah adalah 886.000 unit per tahun.
- Kekurangan rumah sejak tahun 1989 adalah 3 juta unit, bila dipenuhi selama 10 tahun atau sampai dengan tahun 2000, maka kebutuhan rumah adalah 300.000 unit per tahun.
- Perkiraan perhitungan jumlah rumah (1989) sejumlah 34 juta unit dan usia bangunan yang telah mencapai 20 tahun berarti telah akan rusak sehingga perlu pergantian rumah, menjadi 1,7 juta unit per tahun.

Ketiga faktor tersebut bila dijumlahkan maka kebutuhan rumah per tahun sampai dengan tahun 2000 diperkirakan sebesar 2.886 juta unit, untuk kebutuhan rumah diperkotaan sekitar 900.000 unit per tahun, pemerintah ternyata hanya sanggup mentargetkan 10 % dari kebutuhan rumah tersebut.

Pembangunan 90.000 unit per tahun atau 450.000 unit selama Pelita V 330.000 unit oleh swasta dan 120.000 unit oleh pemerintah, hal ini disebabkan karena keterbatasan dana. Ini memberikan gambaran besarnya kebutuhan akan

perumahan yang belum bisa terpenuhi khususnya pengadaan rumah pada kota-kota besar.

Upaya mengatasi masalah perumahan tersebut maka Menpera (Menteri Negara Perumahan Rakyat) telah melakukan sedikitnya empat langkah terobosan :

a. Kebijaksanaan pembiayaan perumahan sederhana (SK no 02/KPTS/1990 tanggal 31 Maret 1990) tentang pengadaan perumahan dengan dukungan fasilitas kredit pemilikan kapling siap bangun (KPKSB) dan kredit pemilikan rumah (KPR).

b. Meningkatkan kegiatan peremajaan rumah kumuh dengan membangun rumah susun di beberapa lokasi di DKI Jakarta dan akan dikembangkan ke kota-kota besar diseluruh Indonesia.

c. Peningkatan koordinasi dalam penanganan pembangunan perumahan didaerah pedesaan.

d. Meningkatkan kegiatan dan kebijaksanaan dibidang pembangunan dengan uji coba dan percontohan.

Sarana Jaya (1995) perusahaan DKI Jakarta yang banyak menangani masalah perumahan murah memberikan laporan tentang tinjauan khusus untuk kota Jakarta yang berpenduduk 8,25 juta jiwa (1990) dan bila ditambah penduduk musiman akan menjadi 9,2 juta jiwa masih memerlukan perumahan sebesar 64.500 unit. Tabel 1.1 membagi kebutuhan rumah sesuai dengan segmen tingkat penghasilan masyarakat serta kemampuan untuk membeli atau

mengangsur pemilikan rumah.

Tabel 1.1 : Tingkat penghasilan dan kebutuhan perumahan di DKI Jakarta

Tingkat penghasilan.			Kebutuhan .	Keterangan.
golongan masyarakat	pendapatan per bulan	prosentasi (%)	Perumahan di DKI Jakarta Total = 64.500 unit	
sangat rendah	< Rp 150.000	15%	9.675 unit	Tidak mampu untuk dapat membeli rumah
Rendah	Rp 150.000 s / d Rp 250.000	35%	22.575 unit	Kemampuan mengansur sebesar Rp.45.000,- / bulan. Hanya mampu menyewa : Rp.1.250 - Rp.1.500,- / hari
Menengah	Rp 250.000 s / d Rp 500.000	30%	19.350 unit	Dapat membeli rumah dengan mengangsur per bulan : Rp.75.000 - Rp. 150.000
Tinggi	> Rp 500.000	20%	12.900 unit	Mampu untuk membeli rumah

Sumber : Laporan perusahaan daerah Pembangunan Sarana jaya - Jakarta, 1995

Sedangkan hasil tim survei dari Pusat penelitian dan pemukiman dari DPU Bandung untuk kota Surabaya memberikan gambaran akan perbandingan kebutuhan rubah dan tingkat penghasilan masyarakat untuk kota Suarabaya seperti yang digambarkan pada Tabel 1.2

Tabel 1.2 : Perkiraan jumlah rumah berdasar kelompok penghasilan
(di Surabaya periode 1991 - 1994)

Pendapatan	Perkiraan jumlah rumah				Pertambahan
(ribuan Rp.)	1991	1992	1993	1994	
< 50	1562	1617	1675	1736	174
50 - 99	23431	24248	25120	26038	2607
100 - 149	41617	43069	44618	46248	4631
150 -199	72188	74707	77393	80220	8032
200 - 249	58576	60620	62800	65094	6518
250 - 299	63541	65758	68123	70611	7070
300 - 349	45076	46649	48326	50091	5015
350 - 399	38605	39952	41388	42900	4295
400 - 449	29344	30368	31460	32609	3265
450 - 499	25550	26442	27393	28393	2843
500 - 549	23375	24190	25060	25976	2601
550 - 599	16513	17089	17704	18350	1837
600 - 649	13500	13972	14474	15003	1502
650 - 699	10990	11373	11782	12213	1223
700 - 749	8814	9122	9450	9795	981
750 - 799	9707	10046	10407	10787	1080
800 - 899	17629	18244	18900	19590	1961
900 - 999	9261	9564	9928	10291	1030
> 1000	48590	50286	52094	53997	5406
Total =	557870	577335	598094	619942	62072

Sumber : studi penelitian kebutuhan rumah di kodya Surabaya
oleh tim peneliti Bandung (1997)

Data ini memberikan gambaran besarnya kebutuhan perumahan dan yang paling banyak membutuhkan adalah dari pihak Golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (GMBR). Karena pada umumnya pihak pengembang swasta kurang berminat untuk membangun perumahan murah yang dianggap tidak menguntungkan karena harus menjualnya dengan harga yang sangat murah, maka pemerintahlah yang membantu GMBR memberikan subsidi pembiayaan pengadaan rumah murah.

1.1.2 Pengadaan rumah untuk golongan bawah.

Pengadaan rumah untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah dan atas tidak menjadi masalah, karena dengan kemampuan finansialnya mereka akan dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Yang perlu mendapat perhatian adalah perumahan bagi golongan menengah bawah atau GMBR, karena keterbatasan kemampuan finansialnya tidak akan dapat menjangkau harga rumah yang tersedia.

Sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah tentang perumahan dengan prinsip tahun 2000 ditargetkan sebagian besar masyarakat Indonesia telah memiliki rumah layak dalam lingkungan yang sehat maka untuk itulah upaya-upaya dan subsidi pengadaan rumah khusus untuk GMBR dilakukan.

Alternatif cara kepemilikan rumah dan serta aneka pilihan yang cukup beragam dilakukan, kredit pemilikan rumah yang disediakan oleh lembaga keuangan seperti BTN (Bank Tabungan Negara) dan Papan Sejahtera terus meningkat dengan dengan kenaikan rata-rata 19 % per tahun (Info Papan, 1992). Sayangnya meningkatnya harga tanah dan bahan bangunan yang terjadi mengakibatkan kenaikan harga rumah semakin tinggi sedangkan pendapatan tidak dapat meningkat seperti naiknya harga rumah, sehingga ketidak terjangkauan masyarakat khususnya GMBR dalam kesempatan memiliki rumah semakin jauh, untuk mengatasi permasalahan tersebut cara yang telah diupayakan antara lain:

Tipe rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas (badan usaha milik negara yang banyak menangani masalah perumahan dan banyak mendapat subsidi dari pemerintah) dengan fasilitas KPR-BTN melakukan perubahan luasan unit tipe rumah, dahulu ukuran kecil adalah 70 m^2 kini terus menurun dan mengecil menjadi tipe 54, 45, 36, 28, 21, 18 dan bahkan 12 m^2.

Kini telah mulai diperkenalkan selain cara penjualan rumah dengan angsuran, yaitu dengan cara :

- Membangun rumah susun murah, karena dengan lahan yang luasnya terbatas masih dapat dipakai untuk membangun banyak unit hunian secara vertikal.

- Rusun murah dengan cara sewa, bentuk sewa harian atau bulanan yang akan disesuaikan dengan kemampuan penghuni.
- Kapling siap bangun yaitu penyediaan lahan matang seluas 30 m^2 – 72 m^2 dengan harapan rumahnya akan dibangun secara bertahap oleh penghuninya sendiri yang dimulai dengan rumah inti.

Persyaratan KPR angsuran maksimum adalah 30 % dari penghasilan keluarga per bulan (untuk penghasilan tetap) dan 35 % untuk yang berpenghasilan tidak tetap, sebagai contoh (perhitungan 1992) :

- Masyarakat yang dapat mengambil KSB seluas 54 m^2 s/d 72 m^2, atau rumah T. 12 s/d T.21 harus berpenghasilan tidak lebih dari Rp.450.000,- per bulan.
- Batas minimum yang bisa menjangkau rumah BTN dengan type T.21 s/d T.70 adalah mereka yang berpenghasilan minimal Rp.500.000,- dan tidak boleh berpenghasilan melebihi Rp.900.000,- per bulan.
- Mereka yang berpenghasilan dibawah Rp.200.000,- s/d Rp.300.000,- akan sulit untuk dapat mengangsur pemilikan rumah, kecuali dalam bentuk sewa.

Sebenarnya ada banyak masyarakat yang berpenghasilan masih lebih rendah lagi (buruh pabrik, pedagang kaki lima, karyawan golongan I, pekerja tidak tetap dan lainnya) dan mereka pada umumnya masih belum mempunyai tempat hunian yang layak. Sebagai contoh batas UMR (Upah Minimal Regional) merupakan gaji terendah yang ditetapkan pemerintah

untuk daerah Jawa Timur (1996) sebesar Rp.4.500,- per hari atau kurang dari Rp. 150.000,- per bulan hanya akan mampu membayar angsuran maksimal Rp.30.000,- per bulan (maksimum sepertiga dari penghasilan) sehingga mereka memerlukan rumah dengan cara lain yang lebih murah, misalnya rumah susun murah atau rumah sewa (bersusun atau tidak susun) murah dengan pembayaran harian atau bulanan disesuaikan kemampuan masing-masing. Ada kelemahan terhadap cara ini yaitu bagi penghuni rasa memiliki kurang, pembayaran yang dilakukan kurang tertib dan teratur, waktu hunian tidak menentu dan seringkali penghuni menempati tidak dengan disiplin waktu yang jelas. Untuk menangani masalah-masalah ini diperlukan manajemen pengelolaan yang baik.

1. Rumah Susun.

Pembangunan rumah susun yang lazim disebut sebagai Rusun dipandang sebagai pemecahan masalah penyediaan perumahan murah yang cukup tepat, khususnya pada kota besar. Karena kenyataannya penguasaan lahan sekitar perkotaan semakin *monopolik* dan spekulatif, yaitu banyak dikuasai hak dan pengelolaannya hanya oleh pihak investor besar, maka investasi yang telah ditanamkan terhadap tanah yang ada harus diperhitungkan untuk usaha yang dapat memberikan keuntungan yang lebih besar, contohnya adalah untuk jenis kegiatan usaha atau area perdagangan

bukan untuk area pemukiman murah. Hal inilah yang menyebabkan harga tanah akan menjadi semakin mahal, khususnya untuk area tanah yang cukup dekat dengan wilayah pusat kota atau tempat kerja.

Sebenarnya pembangunan rumah susun *(walk up apartment)* di Indonesia telah dimulai 30 tahun yang lalu dalam bentuk rumah dinas yang dihuni oleh para pegawai dari kelompok perusahaan tertentu. Sebagai contoh rumah susun di Surabaya yang terletak di jalan Irian Barat, Taman Suryani & WR.Supratman, penghuninya bukan untuk umum tetapi hanya diperuntukkan golongan pegawai tertentu atau sebagai rumah dinas.

Program memasyarakatan hunian pada rumah susun belum digalakkan oleh pemerintah, bahkan sampai pada akhir Pelita IV masih terasa adanya kecenderungan masyarakat tetap enggan untuk tinggal di rumah susun, maka dalam Pelita V pemerintah telah merencanakan program untuk memasyarakatkan pemakaian rumah susun seperti yang dituangkan dalam GBHN tentang keharusan membangun 10.000 unit rumah susun diberbagai kota besar di Indonesia untuk mengatasi masalah pengadaan perumahan murah bagi GMBR, upaya kajian sosial, penyuluhan tentang tata cara dan pengelolaan rumah susun mulai diperkenalkan pada masyarakat yang sebagai calon penghuni dan bagi seluruh instansi yang terkait.

Saat ini dikenal beberapa tipe rumah susun, antara lain :

(a) Rumah susun mewah yang penghuninya sebagian besar tenaga kerja asing, atau mereka dari golongan atas, untuk jenis ini lebih umum disebut Apartemen mewah

(b) Rumah susun yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke atas, jenis ini juga masih sering disebut sebagai Apartemen.

(c) Rumah susun sederhana yang dihuni oleh masyarakat golongan berpenghasilan menengah kebawah, jenis ini banyak dikenal dengan sebutan Apartemen murah.

(d) Rumah susun murah, yang dihuni oleh masyarakat berpenghasilan rendah dengan cara pemilikan mengangsur atau bentuk sewa, jadi seringkali istilah ini diidentikkan dengan sifat hunian murah.

Tujuan pengadaan rumah susun adalah untuk efisiensi penggunaan tanah sebagai sarana penyediaan perumahan yang efektif khususnya pada kota-kota besar. Selain memasyarakatkan hunian pada rumah susun juga dilakukan usaha untuk menekan pembiayaan agar dapat terjangkau oleh GMBR, dapat dilakukan dengan cara:

(a) Melaksanakan penyuluhan terpadu secara intensif akan kehidupan yang lebih baik bila tinggal dirumah susun.

(b) Mengupayakan penurunan harga dan biaya pembangunan dengan memperhatikan standarisasi dan efisiensi penggunaan bahan yang sesuai, penentuan luasan hunian yang tepat, bentuk desain yang sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan.

(c) Khusus untuk pembuatan rumah susun murah diperlukan keringanan biaya perijinan dan pengadaan prasarana dan sarana lainnya dan memberikan subsidi untuk pembangunan rumah susun sewa.

(d) Mengusahakan penurunan biaya hidup dirumah susun dengan memberikan keringanan pada tarif fasilitas utama seperti air bersih, listrik dan lainnya khususnya bagi golongan penghasilan rendah.

(e) Mengupayakan kenyamanan dan keamanan untuk tinggal dirumah susun. Cara ini dapat dilakukan dengan mempelajari masalah sosial dan mengetahui kebutuhan utama serta keinginan dari pihak penghuni.

2. Rumah susun murah.

Rumah susun murah dikembangkan untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah, pendapatan mereka hanya dapat memenuhi kebutuhan utama yaitu sandang dan pangan. Dalam kondisi seperti itu diasumsi bahwa mereka tidak bisa memilih hunian yang ditawarkan yang sesuai dengan keinginannya dan cenderung untuk menerima hunian dalam bentuk apa saja yang telah disediakan, hal ini menyebabkan terjadi penyimpangan terhadap standar, misalnya luas unit hunian yang terlalu kecil, kualitas bahan bangunan menjadi lebih rendah dengan alasan untuk menekan biaya pembangunan. Cara ini kurang tepat karena pemenuhan standar hunian yang layak haruslah tetap terpenuhi. Salah satu upaya yang dilakukan adalah penelitian terhadap penggunaan bahan yang efektif dan

tepat, kebutuhan luas hunian yang layak serta fasilitas utama yang harus disediakan bagi penghuni.

Pembangunan rumah susun telah dimulai sejak 1985 (selama Pelita IV) oleh Perum Perumnas. Tabel 1.3 memberikan gambaran telah dibangun 8.296 unit rumah susun diberbagai kota besar di Indonesia, namun pemasarannya kurang berhasil pada awal penawaran rumah susun kurang mendapat tanggapan yang serius dari masyarakat, hal ini dibuktikan dengan belum lakunya 2.124 unit dari total produksi yang disediakan sampai pada awal pelita V (November 1988), padahal sebenarnya mereka yang membutuhkan rumah murah sangat banyak dan harus mengantri panjang untuk bisa mendapatkan kesempatan, dengan demikian upaya yang telah dilakukan pemerintah menjadi sia-sia. Hal ini dapat disadari karena pada awal dimulainya pembuatan rumah susun tidak dibarengi dengan upaya promosi kebaikan untuk tinggal pada rumah susun yang memang pada saat itu terbiasa pada masyarakat Indonesia.

Tabel 1.3 : Rumah susun Perumnas yang belum terjual (1988)

Lokasi pembangunan	Jumlah	Terikat perjanjian administrasi	Sudah terjual	Belum terjual
1. Medan, Sukarame	416	367	0	49
2. Palembang, Ilir barat	3.585	1.609	278	3.585
3. Jakarta, Klender.	1.280	647	585	1.280
4. Jakarta, Tanah Abang	960	44	915	960
5. Jakarta, Kebon Kacang	536	378	150	536
6. Bandung, Sarijadi	864	151	669	864
7. Surabaya, Menanggal	656	314	65	656
Jumlah =	8.296	3.510	2.662	8.296

Sumber : Komarudin, 1997

Salah satu faktor penyebab tidak laku terjual karena selain belum membudaya untuk tinggal pada rumah susun, juga karena harganya yang tidak terjangkau oleh masyarakat golongan bawah yang membutuhkannya.

Di Surabaya sendiri rumah susun yang dibangun pada lokasi Menanggal (1985), juga mengalami kekosongan penghuni, barulah setelah dua tahun masa pemasaran habis terjual dan mulai banyak ditempati oleh penghuninya (wawancara dengan Bapak: D. Djunaidi, staf Perumnas Surabaya) dan itupun bukan oleh masyarakat golongan bawah seperti yang menjadi target pasar yang dituju tetapi kebanyakan oleh golongan masyarakat menengah (terutama yang menghuni di lantai bawah).

3. Rumah susun sewa

Pemilikan rumah susun murah oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah masih belum juga dapat terjangkau karena harganya masih terlalu tinggi biarpun dengan cara angsuran, maka dikembangkan lebih lanjut bentuk kepemilikan dengan sistim sewa murah dengan cara sewa harian atau bulanan.

Sebenarnya gagasan pembangunan rumah susun sederhana dengan sewa murah telah dilaporkan oleh Menpera Siswono pada sidang Ekuin tanggal 6 Pebruari 1991 dengan tujuan :

- Peremajaan kota dikawasan kumuh pada lokasi strategis dalam kota.

- Penyediaan hunian sederhana dengan sewa murah yang diperuntukkan bagi GMBR.
- Meningkatkan efisiensi penggunaan tanah dan penataan kota.

Tabel 1.4 menjelaskan tarif sewa rumah susun murah yang bervariasi sesuai dengan lokasi, luasan dan letak unitnya, makin tinggi akan semakin murah.

Tabel 1.4 : Harga sewa rumah susun murah di Jakarta dan Surabaya

No.	Lokasi	Luas unit (m2)	Harga sewa (harian)	Tahun
1	Kebon kacang	14, 18	800,- s/d 1.700,-	1996
2	Kebon kacang	27, 30	1.650,- s/d 2.450,-	1996
3	Pondok kelapa	14, 16	800,- s/d 1.100,-	1997
4	Pondok bambu	14,16,28	900,- s/d 1.650,-	1997
5	Cipinang besar	14,16	800,- s/d 1.100,-	1997
6	Cengkareng	14,16,28	900,- s/d 1.650,-	1997
7	Tambora	18	1.000,- s/d 1.300,-	1997
8	Penjaringan	18,54	4.800,- s/d 7.200,-	1997
9	Karang anyar	18,27	1.000,- s/d 2.100,-	1997
10	Waru Gunung - Sby	21	1.200,- s/d 1.600,-	1998

Sumber : brosur dan Informasi Perumnas, 1998.

1.2 PERMASALAHAN.

Dengan alasan untuk menekan pembiayaan seringkali kondisi bangunan kurang memenuhi standar, pengembang harus mengurangi volume luasan serta fasilitas yang harus disediakan tanpa mempertimbangkan kebutuhan mendasar dan kehidupan sosial dari penghuni, sebagai contoh unit hunian yang terlalu kecil, anak

terpaksa harus bermain dikoridor yang sudah terlalu sempit, dapur bersama yang mengakibatkan *privacy* tidak ada.

Pengadaan rumah susun seharusnya mengkaji lebih dahulu masalah-masalah yang terkait, sebagai contoh :

- Berapa besar luasan unit hunian yang tepat untuk disediakan.
- Bahan apa yang dipakai untuk pembangunan rumah susun
- Fasilitas utama yang perlu harus disediakan.
- Bentuk dan kualitas perancangan.

Selain harus mengkaji hal-hal yang bersifat fisik, masalah sosial penghuninya juga penting untuk diperhatikan, agar supaya keengganan calon penghuni untuk menempati rumah susun yang telah disediakan tidak terjadi. Karena telah banyak terjadi bahwa mereka lebih senang tetap tinggal ditempat semula dalam bentuk sewa atau kontrak dengan tempat sekedarnya yang kumuh dan kurang memenuhi persyaratan lingkungan yang sehat, hanya karena mereka telah terbiasa dalam komune dan kontak sosial dengan sesama warga yang ada.

Pertimbangan permasalahan tersebut dapat diidentifikasikan pokok masalah yang harus dipertimbangkan, yaitu :

- Kajian yang diharapkan akan dapat merumuskan perencanaan program dan rancangan rumah susun yang lebih tepat sesuai dengan sasaran yang dituju.
- Keinginan dan kebutuhan secara nyata dari pihak penghuni untuk dapat dipakai sebagai masukan informasi dalam penentuan bentuk dan fasilitas rumah susun yang akan dibuat.

- Keterkaitan antara kebutuhan utama dari penghuni dengan penyelesaian pendekatannya terhadap perancangan arsitektural .

Kajian tersebut diharapkan akan dapat dirumuskan pembuatan rumah susun yang lebih tepat guna dan memenuhi sasaran, khususnya dengan pendekatan program dan rancangan yang telah dipersiapkan untuk calon penghuninya.

1.3. PENJELASAN JUDUL.

Judul penelitian adalah " Perancangan konsep dasar arsitektural untuk pembuatan rumah susun murah dengan pendekatan keinginan dan kepuasan penghuni ".

Dari 'Kamus bahasa Indonesia', yang disusun Poerwadarminta (1991), beberapa pengertian yang dipakai dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- **Pendekatan,** suatu upaya yang dilakukan untuk tujuan tertentu dengan cara melakukan uji coba.
- **Konsep dasar,** gambaran pokok atau pangkal dari suatu pendapat (ajaran, aturan) atas suatu obyek. Proses yang digunakan oleh akal budi untuk memahami hal-hal yang bersifat pokok atau pangkal akan dijadikan awal pedoman pengembangan selanjutnya.
- **Arsitektural,** suatu bentuk atas hasil perancangan dari suatu bangunan dengan cara pendekatan dari disiplin ilmu dari arsitektur.

- **Rumah susun murah,** yaitu bentuk bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan bersama yang merupakan tempat hunian bersama bagi beberapa keluarga, pengertian murah disini adalah harga yang terjadi tidak mahal agar mereka yang khususnya berpenghasilan rendah masih dapat menjangkaunya.
- **Keinginan dan kepuasan,** suatu pernyataan akan sikap dari seseorang akan tujuan atau keinginannya untuk suatu masalah yang tertentu. Bersifat ordinal dan bisa diukur dengan skala tertentu untuk mendapatkan suatu nilai yang menyatakan tingkat kepuasan dan keinginan yang dimaksudkan.
- **Penghuni,** adalah mereka yang menempati pada suatu bangunan tertentu. Dalam hal ini yang dimaksudkan adalah mereka yang menempati atau tinggal, baik sebagai pemilik ataupun sebagai penyewa suatu rumah susun

Secara bebas pengertian judul dapat diartikan sebagai upaya untuk melakukan suatu perancangan bangunan rumah susun murah, yang diperuntukkan bagi mereka yang berpenghasilan rendah dengan suatu katagori jumlah penghasilan tertentu yang telah ditentukan terlebih dahulu sebagai batasan dalam penelitian yang dilakukan, dalam penelitian ini penghasilan keluarga penghuni ditentukan setinggi-tinginya sebesar Rp. 300.000,- per bulan.

Perancangan yang dilakukan adalah bersifat konsep dasar, dengan pengertian bahwa rancangan yang dihasilkan masih merupakan dasar acuan yang belum final. Konsep dasar *(pre design)* tersebut diharapkan akan menjadi pedoman dan acuan

bagi pengembangan disain selanjutnya *(design development)* secara lebih detail sebagai gambar pedoman bagi pelaksanaan pembangunan phisiknya.

Salah satu pendekatan yang dipakai dalam penentuan dasar disain adalah hasil pengujian atas keinginan dari pihak penghuni suatu rumah susun, responden yang diambil dari beberapa penghuni yang tinggal pada rumah susun di Surabaya yang merupakan obyek penelitian. Hasil penelitian yang dilakukan terhadap penghuni rumah susun dipakai sebagai masukan untuk pertimbangan dalam tahap pembuatan rancangan selanjutnya sehingga perancangan yang dihasilkan akan dapat tepat guna dan sesuai dengan sasaran yang diharapkan.

1.4 TUJUAN PENELITIAN.

Pendekatan permasalahan dilakukan dengan dua cara yaitu analisa terhadap penghuni dan analisa perancangan konsep dasar. Untuk mendapatkan **gambaran penghuni** tentang keinginan dan kebutuhan fasilitas yang perlu disediakan dilakukan survei dengan kuesioner dan wawancara pada penghuni yang menempati suatu rumah susun yang diambil sebagai obyek. Analisa yang dilakukan untuk mendapatkan gambaran secara nyata yang akan merupakan masukan bagi analisa perancangan yang akan dilakukan

Pendekatan perancangan Arsitektural, yaitu pembuatan rancangan suatu rumah susun yang dapat mengakomodasikan kebutuhan dan keinginan dari

penghuni, sehingga akan didapatkan suatu bentuk rusun tepat guna yang bisa menghasilkan efisiensi yang baik, antara lain :

- Penentuan luasan hunian yang tepat.
- Penentuan bahan yang sesuai.
- Bentuk rancangan unit hunian dan massa bangunan rumah susun.
- Penyediaan fasilitas yang harus disediakan.

Lingkup penelitian perancangan rumah susun akan dipersiapkan penggunaannya bagi GMBR. Sasaran calon penghuni diberikan ketentuan yaitu kepada mereka yang mempunyai **penghasilan keluarga berkisar sebesar Rp.300.000,- per bulan**

Waktu penelitian dilakukan pada akhir 1997 sampai dengan awal 1998, dengan demikian perhitungan yang dipakai dalam penelitian adalah tahun 1997.

Hasil proses perancangan adalah merupakan pendekatan **suatu konsep dasar dari perancangan suatu rumah susun** yang bukan merupakan suatu hasil perancangan yang final. Dengan demikian hasilnya bersifat umum dalam bentuk **disain tipikal *floor plan*** yang akan menjadi pedoman pengembangan bagi disain arsitektural selanjutnya .

I.5 METODE YANG DILAKUKAN.

Metode penelitian yang dilakukan dalam pendekatan permasalahan dilakukan dengan cara, yaitu studi kepustakaan, observasi, survei dan wawancara.

- Studi kepustakaan: dilakukan sebagai studi pendahuluan untuk mendapatkan gambaran secara umum tentang rumah susun sebagai obyek yang akan diteliti, atau hasil dari suatu penelitian yang telah dilakukan lebih dahulu .
- Metode observasi: yaitu pengamatan terhadap beberapa obyek yang ada dan mempunyai kesamaan bentuk dan kaitan dengan topik yang akan menjadi bahan penelitian, hal ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran dan data sekunder yang akan digunakan sebagai studi banding.
- Metode survei dan wawancara: dilakukan pada pengelola atau pengembang yang banyak menangani rumah susun yaitu Perum Perumnas, penghuni rumah susun dan kemungkinan calon penghuni yang berminat tinggal dirumah susun.

Pengamatan dipilih pada suatu obyek yang ada di kota Surabaya dengan pertimbangan pendekatan perancangan rumah susun yang akan dilakukan adalah diasumsikan untuk kemungkinan dibuat dikota Surabaya.

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN.

Sistematika penulisan dalam penelitian diuraikan dalam susunan sebagai berikut :

Bab I: PENDAHULUAN .

Membahas latar belakang permasalahan kebutuhan dan penyediaan perumahan, masalah tentang perumahan dalam bentuk rumah susun, tujuan penelitian, lingkup bahasan serta metode penelitian yang dilakukan.

Bab II: TINJAUAN PUSTAKA.

Berisi studi tentang gambaran umum tentang rumah susun yang ada melalui pustaka, artikel atau jurnal, brosur dan majalah populer yang ada.Tulisan atau suatu penelitian yang pernah dilakukan oleh orang lain sebelumnya sebagai studi banding terhadap permasalahan yang mungkin bisa terkait dengan penelitian yang akan dilakukan.

Bab III: METODE PENELITIAN.

Uraian langkah-langkah yang dilakukan, metode yang dipakai termasuk teknik pengumpilan data, pengolahan hasil kuesioner dalam kerangka bahasan untuk mendapatkan hasil analisa dari materi yang dibahas.

Bab IV : ANALISA.

Merupakan analisa terhadap hasil kuesioner alternatif yang bisa dikembangkan, yaitu pengolahan data dan studi atas alternatif yang dapat diusulkan. Hasil penelitian ini merupakan studi usulan dalam bentuk konsep dasar atas suatu rancangan bentuk rumah susun dan bersifat pendekatan awal yang dapat dipakai sebagai pedoman untuk perancangan selanjutnya.

Bab V : KESIMPULAN DAN SARAN.

Merupakan hasil rangkuman kesimpulan dan saran-saran yang diusulkan.