

LINGKUNGAN RUMAH SUSUN KAITANNYA DENGAN PENERIMAAN (ACCEPTANCE) MASYARAKAT

Frysa Wiriantari

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Dwijendra

E-mail: maheswarimolek@gmail.com

I. PENDAHULUAN

Tulisan ini adalah dalam rangka Kuliah Perdana bagi mahasiswa Fakultas Teknik, Program Studi Arsitektur Universitas Dwijendra.

Pembangunan Rumah Susun telah menjadi kenyataan di beberapa kota besar di Indonesia. Pada saat ini pemerintah melalui Perum Perumnas dan Direktorat Perumahan khususnya di Bali masih dalam taraf studi dan uji coba mengenai pembangunan Rumah Susun yang ditangani oleh pemerintah, yaitu :

- Pembangunan Rumah Susun dalam rangka peremajaan kota
- Pembangunan Rumah Susun dalam rangka pengadaan rumah untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.

Dari pengalaman, sampai saat ini masih banyak terdapat masalah yang belum dapat diatasi untuk tercapainya tujuan pembangunan rumah susun, baik dalam rangka peremajaan kota maupun dalam rangka pengadaan rumah untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah.

Masalah-masalah yang dihadapi dapat dibagi dalam dua kelompok besar :

- Masalah penerimaan rumah susun oleh masyarakat yang memerlukan rumah
- Masalah pengadaan rumah susun dengan segala aspeknya dari pengadaan lahan, biaya pembangunan, peraturan perundangan dan lainnya.

Dua kelompok besar rumah susun tersebut berkaitan erat satu sama lainnya, lingkungan rumah susun sangat besar pengaruhnya pada pemecahan masalah rumah susun.

Pembahasan ini dibatasi pada masalah lingkungan rumah susun dalam rangka peremajaan kota dan pengadaan rumah untuk golongan penghasilan rendah dan menengah.

Masalah lingkungan yang dibahas terbatas pula pada peran lingkungan rumah susun oleh masyarakat yang memerlukan rumah susun.

II. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Pembahasan disusun sebagai berikut :

- Pembahasan secara umum masalah-masalah disekitar rumah susun.
- Pembahasan pengertian rumah susun.
- Identifikasi aspek lingkungan yang mana besar peranannya terhadap penerimaan masyarakat terhadap rumah susun dan alternatif pemecahannya.

Pembahasan disini jelas tidak mungkin tuntas sampai memperoleh pemecahan yang terperinci yang harus ditempuh. Pembahasan ini disampaikan secara tertulis dalam bentuk pokok-pokoknya (*pointer*) saja. Uraian lebih lanjut dari *pointer* tersebut akan disampaikan secara lisan dalam acara Kuliah Perdana hari ini.

Mudah-mudahan kuliah perdana ini dapat menjadi dorongan bagi berbagai pihak sesuai dengan kemampuan dan tugasnya masing-masing untuk menghasilkan karya yang pada akhirnya dapat memecahkan masalah disekitar rumah susun. Dengan demikian pembangunan rumah susun dapat berhasil dengan baik untuk mengatasi masalah perumahan yang ada.

III. PEMBAHASAN

a. UMUM

1. Masalah Yang Diharapkan Dapat Diselesaikan Dengan Pembangunan Rumah Susun.

- Penyediaan rumah
- Efisiensi penyediaan prasarana kota
- Efisiensi biaya penyediaan lahan
- Efisiensi pengelolaan lingkungan
- Efisiensi biaya operasional oleh pemerintah

2. Masalah Yang Dihadapi

- Mahalnya lahan di daerah perkotaan
- Mahalnya biaya konstruksi bangunan rumah susun
- Keterjangkauan harga oleh masyarakat/rendahnya daya beli rumah susun dari masyarakat

- Langkanya lahan yang sesuai untuk rumah susun diperkotaan
- Belum terbiasanya masyarakat tinggal di rumah susun
- Kurangnya kelengkapan peraturan per undang-undangan yang menunjang dan mendorong pembangunan dan minat masyarakat untuk menghuni rumah susun.

3. Lingkungan Rumah Susun

- Lingkungan adalah keadaan sekitar yang dapat bersifat fisik, nyata (ruang, masa, texture dll)
- Bersifat abstrak (Psikis) seperti rasa aman, nyaman, senang, selaras dan serasi
- Lingkungan rumah susun dalam pengertian fisik :
 - Bangunan dan ruang disekitar rumah susun
 - Bangunan dan halaman dalam kompleks rumah susun
 - Ruang dalam, unit hunian
 - Ruang antar unit hunian.

b. PERENCANAAN LINGKUNGAN RUMAH SUSUN DAN PENERIMAAN (ACCEPTANCE) MASYARAKAT

1. Pemilihan Lokasi

- a. Hubungan lingkungan rumah susun terhadap lingkungan kota disekitarnya.
- b. Jarak-jarak ketempat kerja dan ke tempat fasilitas kota lainnya.
- c. Berbagai macam polusi, udara, kebisingan lingkungan

2. Perencanaan Tata Letak, pengaruhnya terhadap :

- a. Ruang yang terjadi antar blok-blok bangunan dan unsur-unsur landscape
- b. Lintasan lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki
- c. Penyediaan *open space* untuk tempat bermain dan olah raga serta komunikasi antar penghuni
- d. Hubungan blok-blok hunian dengan fasilitas lingkungan dalam areal rumah susun

- e. Ciri khusus lingkungan rumah susun, kepribadian suatu lingkungan rumah susun. (daerah masuk/*entrance*, penampilan dari luar)
- 3. Perencanaan Daerah Lalu Lintas Dalam Blok Bangunannya**, baik vertikal maupun horisontal, pengaruhnya terhadap :
- a. Pencapaian unit-unit hunian
 - b. Komunikasi antar penghuni blok
 - c. Kontak sosial antar penghuni blok
- 4. Perencanaan Tata Ruang Unit Hunian**, pengaruhnya terhadap :
- a. Penerangan alam
 - b. Aliran udara
 - c. *Privacy* antar penghuni rumah susun, penghuni blok masing-masing dan penghuni unit masing-masing
 - d. Efisiensi penggunaan ruangan
- 5. Pemilihan Bahan Bangunan, Struktur Dan *Finishing***, pengaruhnya terhadap (eksterior, interior, dan landscape)
- a. Ciri lingkungan
 - b. Suasana lingkungan, keras, gersang atau lembut dan ceria, dll
 - c. Pemeliharaan
- 6. Pertamanan dan Penghijauan**, pengaruhnya terhadap :
- a. Polusi udara dan suara
 - b. Kelembutan dan keramahan lingkungan
 - c. Suhu
- 7. Perencanaan Utilitas**, pengaruhnya terhadap :
- a. Efisiensi penggunaan hunian dan lingkungan/halaman
 - b. Keamanan
 - c. Kebersihan
 - d. Kerukunan/hubungan antar penghuni

IV. PENGATURAN PENGARUHNYA TERHADAP MASYARAKAT

a. Pengaturan Tentang Status Pemilikan Dan Status Penghunian, pengaruhnya terhadap :

1. Rasa aman dan tentram
2. Produktifitas para penghuni meningkat karena dorongan kearah peningkatan dan perbaikan hidup.

b. Pengaturan Tentang Pengelolaan, pengaruhnya terhadap :

1. Keterliabatan dan kejelasan hak, tugas dan kewajiban penghuni.
2. Kerapihan dan kebersihan lingkungan
3. Kelancaran pelayanan kepada para penghuni

V. KESIMPULAN

Pengertian tentang lingkungan dan pengaruhnya terhadap penghuni rumah susun dapat membantu pemecahan berbagai masalah tentang rumah susun

Lingkungan mempunyai dua aspek :

1. Aspek fisik/nyata
2. Aspek psikis/abstrak

bila kedua aspek lingkungan itu diolah dengan baik didalam penanganan rumah susun akan menimbulkan dampak positif terhadap rasa aman, tentram selaras dan serasi dan pada akhirnya akan menyelesaikan masalah penerimaan (*acceptence*) rumah susun sebagai alternatif rumah biasa oleh masyarakat.

Aspek fisik lingkungan penanganannya yang utama melalui perencanaan yang diarahkan pada pencapaian rasa aman dan nyaman bagi para penghuni rumah susun

Aspek psikis/abstrak penanganannya yang utama melalui pengaturan yang diarahkan pada timbulnya kepuasan kepemilikan, kemungkinan-kemungkinan peningkatan mutu hunian sejalan kemajuan tiap pribadi, ketertiban pemakaian rumah susun, kejelasan hak dan kewajiban dan sebagainya yang pada gilirannya akan menimbulkan rasa aman, nyaman, tentram dan selaras bagi para penghuni rumah susun.