

LINGKUNGAN RUMAH SUSUN KAITANNYA DENGAN PENERIMAAN (ACCEPTANCE) MASYARAKAT

Oleh : Frysa Wiriantari *)

ABSTRACT

Up to now, there are still some problems those can not be solved yet related to be reaching the appartement development goal in the context within the city renewing and the house preparation for the lower and medium society's level.

The actual problems can be divided into two big groups, such as (i) the acceptance of appartement by the society who needs it, (ii) the appartement preparation with all aspect including the land existance, the construction cost and the other regulations. The two big groups have a closed relationship each other. The appartement environment has a big influence to the appartement problem solving.

The article uses content of analisis which means the method some related literatures are intersected and final result refers to the deepest meaning on the appartement domain.

The research results show that the meaning of environment and its influence to the user of apartment can help to solve some problems on appartement. It has two aspects such as : physical and psycological aspect. If the two of environmental aspect are managed well in designing the appartement, it will have a positive impact to the secure feeling, harmony and balance. Finally it can solve all acceptance problems on appartement as an alternative ordinary housing for the society.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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 maupun uji coba mengenai pembangunan Rumah Susun yang ditangani oleh pemerintah, yaitu :

1. Pembangunan Rumah Susun dalam rangka peremajaan kota
2. 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 yang berpenghasilan rendah dan menengah.

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

1. Masalah penerimaan rumah susun oleh masyarakat yang memerlukan rumah
2. Masalah pengadaan rumah susun dengan segala aspeknya, mulai 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.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalahnya adalah :

1. masalah-masalah apa saja yang dapat dipecahkan dengan adanya rumah susun & masalah apa yang menghambat didirikannya rumah susun ?
2. apa sajakah aspek lingkungan yang mempengaruhi besarnya penerimaan masyarakat terhadap rumah susun dan alternatif pemecahannya.?

I. PEMBAHASAN

2.1 Umum

a. Masalah yang Diharapkan Dapat Diselesaikan Dengan Pembangunan Rumah Susun.

1) Penyediaan rumah

Luas lahan yang tidak sebanding dengan pertumbuhan penduduk saat ini menyebabkan timbulnya rumah-rumah kumuh di daerah yang tidak diperuntukan bagi perumahan, pendirian rumah susun diharapkan dapat membantu mengatasi masalah ini, karena pendirian rumah susun secara langsung akan memungkinkan penyediaan rumah yang lebih layak bagi mereka yang tinggal di daerah kumuh dan tak layak huni.

2) Efisiensi penyediaan prasarana kota

Pendirian hunian secara vertikal akan berdampak pada efisiensi penyediaan sarana dan prasarana kota karena mereka terkonsentrasi pada satu titik tertentu sehingga akan memudahkan dalam penyediaan dan pengelolaan sarana dan prasara tersebut

3) Efisiensi biaya penyediaan lahan

Keterbatasan lahan menyebabkan nilai (harga) lahan terus meningkat melebihi suku bunga bank, dengan pendirian hunian secara vertikal maka jumlah lahan yang dibutuhkan lebih

sedikit dibandingkan dengan pendirian rumah secara horisontal, hal ini berarti biaya yang dibutuhkan untuk pembelian lahan juga lebih sedikit.

4) Efisiensi pengelolaan lingkungan dan biaya operasional oleh pemerintah

Dengan sedikitnya lahan yang dipergunakan, maka akan berdampak pada efisiensi pengelolaan lingkungan & operasional pemerintah karena pada lingkungan rumah susun itu dapat dibuat sistem pengelolaan lingkungan tersendiri sehingga tidak mencemari lingkungan yang ada di sekitarnya.

b. Masalah Yang Dihadapi

- 1) Mahalnya lahan di daerah perkotaan
- 2) Mahalnya biaya konstruksi bangunan rumah susun
- 3) Keterjangkauan harga rumah oleh masyarakat/ rendahnya daya beli rumah susun dari masyarakat
- 4) Langkanya lahan yang sesuai untuk rumah susun diperkotaan
- 5) Belum terbiasanya masyarakat tinggal di rumah susun
- 6) Kurangnya kelengkapan peraturan perundang-undangan yang menunjang dan mendorong pembangunan serta minat masyarakat untuk menghuni rumah susun.

c. Lingkungan Rumah Susun

- 1) Lingkungan adalah keadaan sekitar yang dapat bersifat fisik, nyata (ruang, masa, texture dll)
- 2) Bersifat abstrak (psikis) seperti rasa aman, nyaman, senang, selaras dan serasi
- 3) Lingkungan rumah susun dalam pengertian fisik :
 - a) Bangunan dan ruang di sekitar rumah susun
 - b) Bangunan dan halaman dalam kompleks rumah susun
 - c) Ruang dalam, unit hunian
 - d) Ruang antar unit hunian.

2.2 Perencanaan Lingkungan Rumah Susun dan Penerimaan (acceptance) Masyarakat.

- a. Pemilihan Lokasi
 - 1) Hubungan lingkungan rumah susun terhadap lingkungan perkotaan di sekitarnya.
 - 2) Jarak-jarak ketempat kerja dan ke tempat fasilitas kota lainnya.
 - 3) Berbagai macam polusi, udara, kebisingan lingkungan
- b. Perencanaan Tata Letak, pengaruhnya terhadap :
 - 1) Ruang yang terjadi antar blok-blok bangunan dan unsur-unsur landscape
 - 2) Lintasan lalu lintas kendaraan dan pejalan kaki
 - 3) Penyediaan *open space* untuk tempat bermain dan oleh raga serta komunikasi antar penghuni
 - 4) Hubungan blok-blok hunian dengan fasilitas lingkungan dalam areal rumah susun
 - 5) Ciri khusus lingkungan rumah susun, kepribadian suatu lingkungan rumah susun. (daerah masuk/*entrance*, penampilan dari luar)
- c. Perencanaan Daerah Lalu Lintas Dalam Blok Bangunannya, baik vertikal maupun horisontal, pengaruhnya terhadap :
 - 1) Pencapaian unit-unit hunian
 - 2) Komunikasi antar penghuni blok
 - 3) Kontak sosial antar penghuni blok
- d. Perencanaan Tata Ruang Unit Hunian, pengaruhnya terhadap :
 - 1) Penerangan alam
 - 2) Aliran udara
 - 3) *Privacy* antar penghuni rumah susun, penghuni blok masing-masing dan penghuni unit masing-masing
 - 4) Efisiensi penggunaan ruangan
- e. 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

2. Pertamanan dan Penghijauan. pengaruhnya terhadap :

- a. Polusi udara dan suara
- b. Kelembutan dan keramahan lingkungan
- c. Suhu

2. Perencanaan Utilitas. pengaruhnya terhadap :

- a. Efisiensi penggunaan hunian dan lingkungan/halaman
- b. Keamanan
- c. Kebersihan
- d. Kerukunan/hubungan antar penghuni

2.3 Pengaturan Pengaruhnya terhadap Masyarakat

- a. Pengaturan Tentang Status Pemilikan Dan Status Penghunian, pengaruhnya terhadap :
 - 1) Rasa aman dan tenang
 - 2) Produktifitas para penghuni meningkat karena dorongan kearah peningkatan dan perbaikan hidup.
- b. Pengaturan tentang Pengelolaan, pengaruhnya terhadap :
 - 1) Keterlibatan & kejelasan hak, tugas dan kewajiban penghuni.
 - 2) Kerapihan & kebersihan lingkungan
 - 3) Kelancaran pelayanan kepada para penghuni

III. PENUTUP

3.1 Simpulan

Pengertian tentang lingkungan dan pengaruhnya terhadap penghuni rumah susun dapat membantu pemecahan berbagai masalah tentang rumah susun, 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, tenang selaras dan serasi, 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 atau abstrak penanganan utama melalui pengaturan yang diarahkan pada timbulnya kepuasan kepemilikan, kemungkinan-kemungkinan peningkatan mutu hunian sejalan kemajuan tiap pribadi, ketertiban pemakaian rumah susun, kejelasan hak maupun kewajiban dan sebagainya yang pada gilirannya akan menimbulkan rasa aman, nyaman, tenang dan selaras bagi para penghuni rumah susun.

DAFTAR PUSTAKA

- Annonymous, 2005, *Rencana Strategis Kota Denpasar Tahun 2002-2005*, Pemkot Denpasar.
- Bacon, Edmund, 1991, *The Dwelling Place at a Risk Building*, Thames and Hadson, London, England
- Biro Hukum dan Organisasi Tata Laksana Kantor Gubernur Prov. Bali, 1999, *Kumpulan Peraturan Daerah Provinsi Tingkat I Bali*, Denpasar

Departemen Pekerjaan Umum, 2001, *Pedoman Rencana Lingkungan Permukiman Kota*, Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bagunagn, Bandung.

Sambudi, Alisahbana, 2004, *Lingkungan Rumah Susun Kaitannya dengan Penerimaan (Acceptance) Masyarakat*, Pustaka Jaya, Jakarta

Sarjono, R., 2002, *Menuju Tinggal Landas Pembangunan Nasional di Bidang Perumahan Rakyat*, PT. Pustaka LP3 ES, Jakarta.

*) CURRICULUM VITAE



Frysa Wiriantari lahir di Denpasar, Bali pada tanggal 10 Mei 1980. Strata 1 pada Jurusan Teknik Arsitektur Fak. Teknik Univ. Udayana Pada saat sekarang ini, Penulis sedang melanjutkan studinya pada program pasca-Sarjana (S2) / Magister Teknik Sipil dengan konsentrasi Manajemen Proyek Konsentrasi di Universitas Udayana. Penulis adalah Dosen Kopertis Wilayah VIII dpk. Universitas Dwijendra Denpasar dan menjabat juga sebagai Kepala BAAK.