
Evaluasi Pembangunan Rusunawa di Surakarta

Masturina Kusuma Hidayati, Agam Marsoyo

Magister Perencanaan Kota dan Daerah, Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Universitas Gadjah Mada.
Korespondensi : rimamastur6@gmail.com

Abstrak

Pembangunan rusunawa dimaksudkan untuk menyediakan hunian yang berkelanjutan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk meningkatkan kualitas hidup mereka. Kenyataannya seiring berjalannya waktu lingkungan dan fisik rusunawa mengalami penurunan fungsi dan kualitasnya. Makalah ini fokus pada faktor yang mempengaruhi keberlanjutan rusunawa dalam mempertahankan kualitas lingkungan dan fisiknya, sehingga diketahui faktor utama yang menentukan keberlanjutan rusunawa. Metode yang digunakan adalah metode deduktif kualitatif, yang menemukan keberlanjutan rusunawa adalah partisipasi dan kerjasama antara penghuni dan pengelola serta loyalitas baik dari penghuni maupun pengelola untuk merawat dan memelihara rusunawa. Rusunawa dengan penghuni yang memiliki kesadaran partisipasi, kerjasama tinggi dan loyalitas tinggi dapat lebih berkelanjutan.

Kata-kunci : pembangunan, rusunawa, berkelanjutan

Pendahuluan

Penyediaan perumahan sudah menjadi agenda pemerintah, seperti yang tertuang dalam UU no 1 tahun 2011 yang mengatakan bahwa penyelenggaraan pembangunan perumahan dilakukan untuk menjamin terwujudnya rumah layak huni dan terjangkau. Kenyataannya masih banyak masyarakat yang belum memiliki rumah terutama dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di kota (Rusdiono, 2012). Berangkat dari adanya program 1000 tower (Bappeda, 2010), maka Pemkot Surakarta berencana membangun 12 rumah susun sederhana sewa, 5 rusunawa diantaranya sudah terealisasi (Rusdiono, 2012) dan satu rusun sedang dalam proses penghunian, dan satu rusun dalam proses pembangunan. Rusunawa yang sudah terealisasi, diantaranya Rusunawa Begalon I, Rusunawa Begalon II, Rusunawa Jurug, Rusunawa Kerkov, dan Rusunawa Semanggi.

Program pembangunan rusunawa seharusnya juga ditinjau dari segi kualitas bukan hanya dari segi kuantitas (Silas, 1992). Fungsi rusunawa yang seharusnya dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni tidak dapat diwujudkan dengan optimal. Hal ini dikarenakan mulai munculnya masalah

terutama penurunan kualitas lingkungan dan fisik rusunawa setelah dihuni beberapa tahun. Permasalahan rusunawa tersebut tentu perlu dilakukan pengkajian mengenai faktor apa yang mempengaruhi terciptanya rusunawa yang berkelanjutan. Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun secara vertikal dalam satu lingkungan, memiliki bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (UU no 20 tahun 2011).

Suatu program pembangunan dapat dikatakan berkelanjutan bila manfaat dari program tersebut masih dirasakan meskipun program pembangunan tersebut sudah selesai pelaksanaannya (OECD, 2014). Konsep tridaya pembangunan rumah yang berkelanjutan dapat ditinjau dari tiga aspek, yaitu aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan (KSNPP, 2002). Konsep ini dilakukan dengan cara mengikut sertakan masyarakat dalam upaya memberdayakan kegiatan usaha ekonomi mereka, mendayagunakan sarana dan prasarana yang ada, serta menjaga lingkungan mereka.

Penelitian ini berusaha untuk mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang menentukan keberlanjutan rusunawa dalam mempertahankan kualitas fisik dan lingkungannya.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deduktif. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah sosial, ekonomi, dan lingkungan.

Metode Pengumpulan Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini ada dua, yaitu data primer dan sekunder. Data primer mengenai kondisi eksisting lingkungan dan fisik rusunawa didapatkan dengan cara observasi, sedangkan data primer mengenai sistem pengelolaan, tingkat partisipasi baik penghuni maupun pengelola, dan aktivitas penghuni. Data sekunder berupa jumlah unit hunian, jumlah penghuni, dan sejarah lokasi dari rumah susun sederhana sewa (rusunawa).

Populasi penelitaian ini adalah penghuni dari lima rusunawa, yaitu Rusunawa Begalon I, Begalon II, Semanggi, Jurug, dan Kerkov. Jumlah populais penelitian adalah 656 KK. Teknik sampling dilakukan dengan cara pengambilan sampel secara random dengan perbandingan proporsi (*proposio-nate Stratified Random Sampling*) (Sugiyono, 2011). Jumlah sampel penelitian sebanyak 143 KK (lihat tabel 1).

Tabel 1. Jumlah Populasi dan Sampel Penelitian

| No | Nama Rusunawa | Jumlah Unit | Jumah Sampel |
|--------|---------------|-------------|--------------|
| 1 | Begalon I | 96 | 21 |
| 2 | Begalon II | 96 | 21 |
| 3 | Semanggi | 196 | 43 |
| 4 | Jrug | 170 | 37 |
| 5 | Kerkov | 98 | 21 |
| JUMLAH | | 656 | 143 |

Metode Analisis Data

Peneitian ini menggunakan dua analisis, yaitu analisis deskriptif dan analisis perbandingan dengan standart dan kebijakan yang mengaturnya. analisis diskripsi berfungsi mengetahui karakteristik dari setiap variabel yang diteliti (Gulo, 2002).

Analisis standart dilakukan dengan cara membandingkan kondisi eksisting dengn

regulasi yang mengaturnya sehingga diketahui kualitas fisik dan lingkungan rusunawa berdasarkan indikator-indikator yang dipakai. Penilaian dilakukan dengan memberikan checklist bila sesuai dengan regulasinya dan membuat kategori penilaian. Misalnya saja penilaian terhadap sebuah variabel dengan 5 indikator dan bila yang sesuai dengan regulasi hanya 3, maka didapatkan nilai = $(3:5) \times 100\% = 60\%$, yang berarti kualitas terhadap variabel tersebut adalah sedang (lihat tabel 2).

Tabel 2. Jumlah Populasi dan Sampel Penelitian

| No | Nilai Persentase | Kategori |
|----|------------------|----------|
| 1 | 0%- <34% | Buruk |
| 2 | 34%- <66% | Sedang |
| 3 | 66%-100% | Baik |

Hasil dan Pembahasan

Lingkungan

Kualitas lingkungan rusunawa terutama untuk kualitas drainase, sanitasi, dan sistem persampahan masih belum sesuai regulasinya, yang berarti perlu adanya penanganan lebih serius untuk meningkatkan kualitas saluran drainase, sanitasi, dan persampahan. Penilaian untuk pencahayaan, kualitas air bersih, kualitas udara, dan kondisi fisik bangunan sudah baik, sehingga perlu dipertahankan dan ditingkatkan lagi.

Penilaian terhadap kualitas rusunawa didapatkan nilai 57% yang berarti bahwa kualitas lingkungan rusunawa dinilai sedang. Hal ini dikarenakan tidak adanya perawatan berkala baik dari pihak pengelola maupun penghuni rusunawa (lihat tabel 4). Tidak adanya perawatan dapat menyebabkan penurunan kualitas lingkungan rusunawa, dan ini tentu saja akan mempengaruhi keberlanjutan hidup penghuni dan juga kualitas rusunawa itu sendiri (Iskandar, 2012). Kurangnya peran penghuni rusunawa dalam ikut serta menjaga dan merawat rusunawa juga dapat menjadi sebab penurunan kuaitas lingkungan rusunawa karena penghuni memanfaatkan sarana, prasarana, serta lingkungan fisik rusunawa secara langsung setiap harinya.

Tabel 3. Penilaian Kualitas Lingkungan Rusunawa

| No | Indikator | Sesuai Regulasi |
|--------|---------------------------|-----------------|
| 1 | Kualitas air bersih | √ |
| 2 | Kualitas udara | √ |
| 3 | Pencahayaan | √ |
| 4 | Kualitas saluran drainase | - |
| 5 | Kualitas saluran sanitasi | - |
| 6 | Kualitas persampahan | - |
| 7 | Kondisi fisik bangunan | √ |
| JUMLAH | | 4 |

Tabel 4. Pemeliharaan dan Perawatan Rusunawa (keterangan: A (oleh pengelola) dan B (oleh penghuni))

| No | Pemeliharaan & Perawatan | Penanggung Jawab | | Perawatan Berkala |
|----|--------------------------|------------------|---|-------------------|
| | | A | B | |
| 1 | Air bersih | √ | √ | - |
| 2 | Persampahan | √ | | - |
| 3 | Selokan | √ | | - |
| 4 | Ruang terbuka hijau | √ | | - |
| 5 | Taman bermain | √ | | - |
| 6 | Pemadam kebakaran | √ | | - |
| 7 | Fasilitas benda bersama | √ | √ | - |

Sosial

Kualitas sosial di rusunawa masih rendah (lihat tabel 5). Hal ini disebabkan adanya perbedaan lama tinggal di rusunawa, sehingga adanya pengelompokan dan perbedaan tingkat kepentingan dalam bersosialisasi antara penghuni baru dan lama. Sarwono (1995) mengatakan bahwa tiap individu akan memberikan jarak tertentu terhadap individu lain yang ditentukan dari hubungan antara kedua individu tersebut. Pengelompokan akan mengakibatkan adanya kecemburuan yang berpengaruh pada partisipasi tiap individu dalam bersosialisasi dan merawat rusunawa.

Tabel 5. Penilaian Kualitas Sosial Di Rusunawa

| No | Indikator | Sesuai Regulasi |
|--------|----------------------------|-----------------|
| 1 | Interaksi | √ |
| 2 | Tingkat keamanan pencurian | - |
| 3 | Ketaatan terhadap aturan | - |
| JUMLAH | | 1 |

Tabel 6. Kegiatan Sosial Di Rusunawa

| No | Indikator | Keterangan |
|----|--|---|
| 1 | Interaksi | Adanya pengelompokan antara penghuni lama dan penghuni baru dan adanya perbedaan tingkat kepentingan dalam berinteraksi. |
| 2 | Partisipasi tiap penghuni dalam memelihara lingkungan rusunawa | Partisipasi rendah. Penghuni cenderung akan mentaati perintah ketua paguyuban atau ketua RT, jadi apabila tidak ada perintah tidak melaksanakan. |
| 3 | Partisipasi tiap penghuni dalam menjaga keamanan rusunawa | Partisipasi rendah. Penghuni akan melakukan pengamanan setelah ada pencurian. |
| 4 | Ketaatan penghuni terhadap aturan | Tingkat ketaatan rendah. Penghuni cenderung tidak patuh terhadap peraturan terutama yang berhubungan dengan pemanfaatan ruang dan fisik bangunan. |

Kurang patuhnya penghuni terhadap aturan, terutama dalam memanfaatkan ruang, akan mempercepat penurunan kualitas lingkungan dan fisik rusunawa. Penggunaan ruang tidak sesuai fungsi tentu akan menimbulkan masalah baru seperti kekumuhan akibat penggunaan koridor untuk menjemur pakaian, sehingga perlu diperhatikan juga penyediaan ruang yang sesuai untuk kebutuhan penghuni.

Ekonomi

Masyarakat Perpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang memiliki pendapatan antara Rp 1.250.000,- hingga Rp 2.500.000,- (Permenpera no 7 th 2007). Penghuni yang tidak termasuk kriteria MBR tersebut seharusnya tidak menghuni rusunawa karena adanya per-timbangan biaya sewa yang harus dikeluarkan penghuni. Besaran sewa hunian rusunawa tidak boleh melebihi 30% dari pendapatan MBR (O'Sullivan, 2000). Biaya sewa hunian rusunawa sudah sesuai dengan ketentuan yaitu kurang dari 30% dari pendapatan, akan tetapi adanya biaya lain menyebabkan 11%

penghuni tidak dapat menjangkau (lihat tabel 7 dan 8).

Tabel 7. Jumlah Pengeluaran Penghuni

| No | Jenis Pengeluaran | Jumlah Pengeluaran Minimal | Jumlah Pengeluaran Maksimal |
|-------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1 | Sewa hunian | 70.000 | 100.000 |
| 2 | Iuran listrik dan air | 25.000 | 40.000 |
| 3 | Iuran kebersihan dan keamanan | 60.000 | 60.000 |
| TOTAL | | 155.000 | 200.000 |

Tabel 8. Pendapatan Penghuni

| No | Tingkat Pendapatan | Persentase |
|----|---------------------------|------------|
| 1 | < Rp 650.000 | 11% |
| 2 | Rp 650.000-Rp 1.250.000 | 52% |
| 3 | Rp 1.250.000-Rp 2.500.000 | 34% |
| 4 | > Rp 2.500.000 | 3% |

Tingkat perekonomian penghuni rusunawa mengalami peningkatan dilihat dari tingkat kesehatan dan kemampuan untuk menabung (lihat tabel 9). Meskipun penghuni mengalami peningkatan perekonomian, akan tetapi tingkat loyalitas untuk merawat rusunawa dan kerutinan membayar iuran sewa masih rendah. Hal ini disebabkan karena kecenderungan penghuni yang akan lebih mendahulukan kebutuhan untuk mencukupi kehidupan sehari-hari daripada untuk merawat rusunawa (lihat tabel 10).

Tabel 9. Penilaian Tingkat Perekonomian Penghuni

| No | Indikator | Sesuai Regulasi |
|--------|------------------------------|-----------------|
| 1 | Peningkatan taraf kesehatan | √ |
| 2 | Kemampuan menabung meningkat | √ |
| 3 | Kerutinan membayar sewa | - |
| 4 | Loyalitas perawatan rusunawa | - |
| JUMLAH | | 2 |

Tabel 10. Perekonomian Penghuni Rusunawa

| No | Indikator | Keterangan |
|----|---|--|
| 1 | Tingkat kesehatan | Penghuni yang dulu tinggal di permukiman kumuh mengalami peningkatan kesehatan. |
| 2 | Kemampuan menabung | Kemampuan menabung penghuni meningkat karena biaya hidup di rusunawa lebih murah daripada ketika mereka hidup di permukiman kumuh. |
| 3 | Kemampuan membayar sewa secara rutin | Kemampuan membayar sewa secara rutin masih rendah, terutama penghuni dengan pendapatan < Rp 1.250.000. |
| 4 | Kesadaran untuk membiayai perawatan rusunawa secara swadaya | Hanya 3% penghuni yang mau mengeluarkan biaya dan sisanya mengandalkan pihak lain untuk merawat rusunawa. Penghuni hanya fokus pada penghidupan mereka sehari-hari dan cenderung mengandalkan pengelola. |

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan didapatkan hasil bahwa keberlanjutan rusunawa tidak akan berhasil bila tidak ada peran serta masyarakat dalam menjaga lingkungan mereka. Pendanaan dan perawatan berkala oleh pengelola juga perlu ditingkatkan agar kualitas rusunawa tetap terjaga dengan baik.

Daftar Pustaka

- Sugiyono (2011). *Statistika Untuk Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Rusdiono, T. P. (2012). *Pengaruh Pembangunan Rusunawa terhadap Tingkat Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Di Kota Surakarta*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Silas, J. (1992). Beberapa Pemikiran Dasar Tentang Perumahan dan Perkampungan di Indonesia, *Makalah dalam Seminar Ilmiah Mahasiswa Arsitektur Indonesia, Bandung, 29 September 1992*.
- Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman (KSNPP), 2002, BKP4N-Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.