

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sebuah hunian menjadi hal paling penting untuk setiap individu sebagai tempat bernaung dari segala cuaca dan menjadi tempat istirahat. kebutuhan hunian semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Perumahan merupakan kebutuhan dasar yang sangat penting bagi kelangsungan hidup masyarakat, perumahan dan pemukiman yang bagus dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusia, meningkatkan kualitas hidup, dan pemerataan kesejahteraan rakyat (Mawardi et al., 2020). Adapun permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman). Tingkatan kebutuhan manusia akan rumah dari tingkat terbawah sampai ke atas, yaitu kebutuhan fisiologis, rasa aman, kebutuhan sosial, harga diri atau kehormatan, dan aktualisasi diri merupakan jenis kebutuhan yang perlu disediakan oleh suatu rumah.

Setiap orang mempunyai hak untuk menghuni tempat tinggal yang layak, terjangkau, dan berkelanjutan di dalam lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis. untuk bisa memenuhi kebutuhan itu, penghuni membutuhkan rumah yang mampu memberikan kepuasan fisik (fungsi) dan kepuasan psikologis. Kepuasan fisik dicapai apabila terpenuhinya elemen fisik baik bangunan maupun perabot yang memenuhi dan sesuai dengan aktivitas dengan kebutuhan ruang bagi penghuninya, sedangkan kepuasan psikologis merupakan tingkat perasaan terpenuhinya kebutuhan penghuni akan suatu ruang secara mental (Afandi, 2017). Kepuasan fungsi dan psikologis dapat terpenuhi jika kondisi ruang hunian dan lingkungan sosial sesuai dengan harapan penghuni. Rumah susun merupakan program pemerintah yang baik untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, namun terdapat

keterbatasan akan ruang hunian yang ditemukan pada bangunan vertikal. Kondisi rumah susun yang berdempet dan bertingkat antar pemiliknya menyebabkan Batasan ruang gerak antar penghuni baik dalam melakukan aktivitasnya maupun dalam interaksi dan penghuni dengan penghuni lainnya.

Pembangunan perkotaan yang pesat, terutama dalam pemenuhan kebutuhan perumahan horizontal menyebabkan konversi lahan secara besar-besaran yang ditunjang dengan tingginya jumlah penduduk baik itu masyarakat asli ataupun pendatang. Lahan produktif maupun ruang terbuka hijau beralih fungsi menjadi lahan terbangun, jika ini terjadi terus-menerus akan menimbulkan kelangkaan tanah dan menjadi tingginya harga lahan dalam membangun suatu hunian (Kementerian PUPR, 2016). Jika pemerintah tidak melakukan intervensi maka hunian yang layak hanya akan dimiliki oleh masyarakat dengan tingkat perekonomian yang tinggi, sehingga masyarakat yang berpenghasilan rendah akan terdorong untuk menghuni kawasan yang tidak sesuai dengan tata kota dan kawasan yang tidak layak untuk dijadikan permukiman, seperti pinggir rel kereta api, bantaran sungai/kali, atau lahan yang bukan merupakan milik mereka sehingga timbul permukiman yang kumuh dan rawan terhadap segala permasalahan.

Bertambahnya jumlah penduduk di Jakarta yang terus meningkat sekitar 1,3% setiap tahunnya, ditambah dengan arus urbanisasi yang meningkat sekitar 3,5% setiap tahunnya, serta nilai lahan di Jakarta yang semakin meningkat membuat rumah susun menjadi salah satu solusi efektif dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat di Jakarta (Badan Pusat Statistik, 2020). Rumah susun merupakan program pemerintah untuk menunjang kebutuhan perumahan dan memberikan akomodasi bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak memiliki penghasilan dan pekerjaan tetap yang dapat dihuni maupun di sewa secara harian maupun bulanan.

Sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pemerintah Menjamin Pemenuhan kebutuhan akan

hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat yang dikategorikan sebagai masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dengan menyediakan infrastruktur berupa rumah susun dalam rangka meningkatkan efisiensi pemafataan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, serta mengarah kepada pengembangan Kawasan perkotaan, pemenuhan kebutuhan social dan ekonomi. Tindakan pemerintah untuk membangun rusunawa tepat dikarenakan luas lahan di kawasan perkotaan yang seiring berjalannya waktu semakin terbatas jumlahnya dan tidak memungkinkan untuk membangun permukiman secara horizontal. Pembangunan yang ada kini lebih difokuskan ke arah pembangunan secara vertikal (bersusun) (Pusat Pelayanan Statistik Dinas Komunikasi, 2017).

Tahun 1995 pemerintah melakukan pembangunan rumah susun sederhana di daerah Cengkareng yang di peruntukkan bagi pemukim yang berada di bantaran Sungai Angke dan dari kawasan kumuh di sekitar Kota Jakarta Barat seperti pemukim yang berada di bawah jembatan layang atau jalan tol dalam kota (Subkhan, 2008). Kebijakan pembangunan rumah susun di Cengkareng merupakan salah satu alternatif dalam penanganan permasalahan perumahan dan pemukiman di Jakarta Barat. Terdapat 2 rumah susun sederhana sewa di Kelurahan Cengkareng yaitu Rusun Cinta Kasih Tzuchi dan Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah.

Rusun Cinta Kasih Tzu chi merupakan rusunawa yang pembangunannya dilakukan untuk hunian warga relokasi bantaran kali angke yang mengalami banjir besar pada tahun 2002. Rusunawa Cinta Kasih merupakan bagian dari pengembangan Kawasan Bumi Citra Cengkareng milik Perumnas. Rusun Cinta Kasih Tzuchi dibangun pada waktu *urgent* oleh Yayasan Budha Tzu Chi Indonesia dibantu oleh Perumnas. Pengelolaannya menggabungkan pola kerjasama antara Perum Perumnas dengan Yayasan Budha Tzuchi, pola yang digunakan rusun tersebut adalah BOT (*Build Operate Transfer*) dengan jangka 25 tahun, sehingga setelah dioperasikan selama 25 tahun, seluruh bangunan Rusunawa Cinta Kasih Tzuchi akan menjadi milik Perumnas. Berdiri di lahan seluas 5,1 hektar Rusun Cinta Kasih Tzuchi memiliki 55 tower berisi 1.100 unit yang artinya

bisa menampung 1.100 KK, dan mulai ditempati pada tahun 2003. Pada saat itu, ribuan warga yang tinggal di bantaran Kali Angke harus diseleksi sesuai dengan daya tampung rumah susun. Khusus warga yang berusia lanjut dan sakit diprioritaskan di lantai dasar untuk memudahkan mereka dalam aktivitas sehari-hari. Warga relokasi bantaran kali angke merasa sangat terbantu dengan adanya bantuan rumah susun dari Yayasan Budha Tzuchi ditambah rumah yang mereka tempati sudah dilengkapi dengan perabotan. Pada tahun 2025 Rusun Cinta Kasih Tzuchi masih banyak dihuni oleh warga relokasi 20 tahun silam, namun sebagian sudah memilih pindah karena perekonomian yang semakin membaik.

Pengelolaan Rusun Cinta Kasih Tzuchi memiliki sistem yang tertib sampai terkesan kaku, dapat dilihat dari unit yang akan ditinggalkan penghuni lamanya harus dikembalikan kepada pengelola, jika tidak penghuni lama ataupun baru akan mendapat sanksi secara tegas jika melakukan kecurangan dengan memperjual belikan unit. Selain itu, terlihat bahwa pengelola rusun tersebut tidak mengakomodasi beberapa kebiasaan atau cara hidup bertempat tinggal di rumah *landed houses*, sehingga terdapat beberapa karakter yang hilang, seperti keeratan sosial, kebiasaan warga terutama ibu rumah tangga dan warga usia muda berkumpul dan bersosialisasi tidak terjadi akibat sistem penataan denah rumah yang tercluster di dalam tower-tower kecil, tidak adanya *livability* kehidupan kampung pada tingkat permukaan tanah yang terlihat dari minimnya intensitas lalu lintas penghuni.

Dalam hal ini peneliti mengambil studi kasus di Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah Kelurahan Cengkareng Timur Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat. Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah dibangun untuk masyarakat terbuka dan tidak ditujukan bagi korban penggusuran, relokasi, atau pemindahan spontan suatu lingkungan permukiman tertentu akibat suatu musibah, maka dari itu penetapan penghuni bebas di lepas ke pasar atau bersifat terbuka sejauh memenuhi kriteria yang ditetapkan. Komplek Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah berdiri di lahan seluas 14 hektar (ha) dengan jumlah 32

tower dan 1.920 unit. Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah ini sudah mengalami perubahan yang signifikan terhitung sejak pembangunan awalnya. Pembangunan awal rumah susun sederhana ini hanya terdapat 8 tower, dikarenakan banyaknya permintaan masyarakat akan hunian yang murah dan layak pemerintah akhirnya menambah bangunan rumah susun sederhana tersebut sampai mencapai 32 tower yang terbagi dalam 4 blok setiap blok memiliki 5 lantai dengan masing-masing unit lantai 12 unit. Total unit di Rusunawa Perumnas Cengkareng Indah yaitu 1.920 unit yang rata rata setiap unitnya di huni 4-6 orang. Unit Rumah susun Bumi Cengkareng Indah terbagi menjadi 2 type, type 21 dan type 24. Kegunaan unit tidak hanya sebagai tempat hunian melainkan ada yang berfungsi sebagai tempat usaha (bisnis).

Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah dihuni oleh masyarakat dengan karakteristik yang beragam. Perbedaan tersebut terletak pada jumlah hunian, dan latar belakang yang berbeda. Unit hunian yang seragam dengan latar belakang penghuni yang berbeda menyebabkan kemungkinan terjadi penyesuaian dan perbedaan yang dilakukan penghuni terhadap unit hunian. Perilaku dan kebiasaan menghuni rumah horizontal berbeda dengan rumah vertikal. Hal tersebut menyebabkan penghuni harus melakukan penyesuaian terhadap jenis hunian bertingkat (vertical) dengan memanfaatkan ruang-ruang yang tersedia (Zain et al., 2015).

Kriteria umum penetapan penghuni rumah susun sederhana antara lain: Memiliki KTP local; Memiliki pekerjaan; Belum memiliki rumah; Memiliki Penghasilan setara dengan Upah Minimum Regional yang berlaku; Mampu dan sanggup mengikuti aturan yang ditetapkan di rusunawa Perumnas; Mengisi dan menyerahkan form-form isian yang diberikan sebagai syarat evaluasi calon penghuni. Namun kenyataannya seiring berjalannya waktu sejak pembangunan awal rusunawa bumi cengkareng indah hingga saat ini tahun 2023 kriteria penetapan penghuni sudah tidak lagi di indahkan calon penghuni rumah susun.

Selaras dengan Permen PU Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat tinggi,

rumah susun di sebut sederhana sewa karena biaya sewa yang akan dibebankan kepada masyarakat sangat murah dan masyarakat yang dijadikan sasaran calon penghuni adalah masyarakat berpenghasilan rendah. Biaya sewa yang relatif rendah dan lokasi yang mudah dijangkau untuk segala jenis transportasi baik pribadi maupun umum, menjadi daya tarik masyarakat sekitar Jakarta Barat ataupun pendatang memilih untuk tinggal di rusunawa tersebut. Penghuni rumah susun sederhana sewa mungkin merasa dimudahkan karena fleksibilitas dalam pengelolaan anggaran rumah tangga, mengakomodasi masyarakat yang tidak ingin terikat masalah keuangan yang menyertai pembelian rumah atau menghadapi biaya jangka panjang untuk perbaikan dan pemeliharaan rumah sendiri. Namun nyatanya banyak masyarakat yang terus bertambah untuk menghuni rumah susun yang tidak sesuai dengan kriteria sasaran rumah susun sederhana sewa tersebut bisa menjadi masalah baru jika memang terus dibiarkan karena rumah susun bumi cengkareng indah sudah tidak sesuai dengan peruntukan awalnya yang harusnya dimanfaatkan untuk masyarakat yang tidak memiliki hunian sendiri dan masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Berawal dari melihat kondisi di Rusunawa Bumi Cengkareng Indah ini, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian terkait profil penghuni dan karakteristik penghuni rumah susun dengan judul **“Profil Penghuni Rumah Susun Sederhana Di Kota Jakarta Barat (Studi Kasus: Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah profil penghuni rumah susun sederhana di Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat?

2. Bagaimanakah karakteristik rumah susun sederhana di Rusunawa Perumnas Bumi Cengkareng Indah, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat?

1.3 Defenisi Operasional

Penambahan definisi operasional bertujuan untuk menjelaskan para pembaca mengenai berbagi topik agar tidak terjadi kesalahpahaman arti yang sebenarnya. Adapun definisi opsional yang berkaitan dengan judul penelitian adalah sebagai berikut:

1. Profil

Profil adalah sketsa biografis atau buku yang menguraikan tentang seseorang secara garis besarnya saja atau secara (Kamus Besar Bahasa Indonesia). Kata profil berasal dari Bahasa *Profile* dan *profile are* yang berarti gambaran garis besar.

2. Penghuni

Penghuni adalah orang yang mendiami (rumah dan sebagainya).

3. Rumah

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang No.4 Tahun 1992). Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat.

4. Rumah susun

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)

5. Rumah Sederhana

Rumah Susun Sederhana yang selanjutnya disingkat dengan rusuna adalah rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah. (JDIH Kabupaten Tangerang, 2008)

6. Rusunawa

Rusunawa adalah singkatan dari rumah susun sederhana sewa yaitu bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan tempat hunian yang memiliki WC dan dapur yang menyatu, dengan cara membayar sewa tiap bulannya kepada pengembangnya. (Lukman, 2019).

1.4 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui profil penghuni rusun di Rumah Susun Bumi Cengkareng Indah, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat
2. Untuk mengetahui karakteristik rusun di Rumah Susun Bumi Cengkareng Indah, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat

1.5 Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat untuk semua pihak yang berkepentingan baik kegunaan teoretis maupun secara praktis. Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini yaitu:

1. Kegunaan Teoretis
 - a) Bagi disiplin ilmu geografi, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai masukan dan pengembangan ilmu pengetahuan. Adapun aspek aksesibilitas yang merupakan salah satu titik focus dari penelitian ini adalah permasalahan geografis. Adanya keterkaitan antara penelitian ini dengan kajian geografi maka

sangat diharapkan penelitian ini bisa menambah khazanah dari ilmu geografi

- b) Penelitian ini diharapkan dapat menambah kepustakaan atau literatur ilmu pengetahuan khususnya di bidang studi Geografi.

2. Kegunaan Praktis

- a) Bagi pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan bisa berguna sebagai evaluasi dan rekomendasi terhadap pembangunan rumah susun yang masih dalam tahap rencana atau pun yang sudah terealisasi.

- b) Bagi masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan bisa berguna untuk memberikan pemahaman baru kepada penghuni mengenai rumah susun agar adanya pengembangan dan pemanfaatan rumah susun kearah yang lebih baik.

- c) Bagi peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, kemampuan dan menanamkan jiwa ilmiah peneliti yang berkaitan dengan profil penghuni rusunawa dan dapat mengkaji lebih lanjut mengenai karakteristik rusunawa sebagai bahan penelitian selanjutnya.