

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia terutama di daerah Ibu Kota Jakarta memberikan dampak langsung yang harus dihadapi oleh Pemerintah Ibu Kota ini. Salah satu dampak yang harus tuntutan akan pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum pada suatu kawasan guna menjaga kelangsungan hidup masyarakat di daerah perkotaan dalam rangka menuju kota berkelanjutan. Pemerintah kota tentu diharapkan mampu memenuhi kebutuhan ini. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa pemerintah turut menjamin hunian yang layak dan terjangkau bagi masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah mengembangkan rumah susun dalam bentuk rumah sederhana dan sewa sebagai upaya memenuhi kebutuhan rumah layak dan terjangkau bagi masyarakat beserta sarana, prasarana dan utilitas umum pendukungnya seperti prasarana, sarana dan utilitas umum.

Sudah menjadi tugas Pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menyediakan rumah tinggal yang layak dengan disertai sarana, prasarana dan utilitas umum yang mendukung. Namun, sudah menjadi tugas masyarakat/penghuni untuk merawat dan menjaga rumah susun beserta sarana, prasarana dan utilitas umum yang ada di dalamnya dengan cara menggunakannya sesuai dengan fungsinya masing-masing. Namun pada kenyataannya, kebiasaan tinggal bersama di suatu lahan dengan tingkat kepadatan yang tinggi pada sebuah rumah susun tentu memunculkan permasalahan sendiri.

Masalah yang terdapat saat ini menurut hasil pengamatan di lapangan bahwa rusunawa belum optimal pemanfaatannya dan belum efektif dalam mengatasi masalah permukiman kumuh. Masalah tersebut diantaranya bahwa pengadaan rusunawa tidak menarik minat masyarakat di permukiman kumuh secara keseluruhan atau dapat dikatakan sebagai ketidakefektifan penanganan. Pemerintah perlu memikirkan cara-cara baru didalam menangani masalah perumahan, dan mengalihkan sebagian sumber daya untuk intensifikasi dan peningkatan kualitas rumah sewa termasuk rumah kumuh yang selama ini terabaikan. Kaum marginal di perkotaan umumnya tetap membutuhkan perhatian kita bersama, terutama untuk meningkatkan kapasitas dan aksesibilitas mereka terhadap perbaikan kualitas kehidupannya (Rini, Idham AP, & Latief, 2016).

Pemanfaatan rumah susun secara administrasi telah sesuai dengan aturan yang ditetapkan. Akan tetapi, terjadi ketidaksesuaian oleh penghuni selama menghuni di rusunawa. Misalnya pengalihan pemanfaatan sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia di dalam rumah susun tanpa diketahui oleh pengelola. Dengan latar belakang sosial dan kebudayaan yang berbeda, manusia cenderung untuk menguasai ruang teritori yang bukan miliknya seperti sarana, prasarana dan utilitas umum yang telah tersedia di dalam rumah susun (Rachmawati, 2015). Pada rumah susun Komarudin salah satunya ialah berubahnya fungsi bangunan mushola menjadi masjid.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Pasal 5 jelas menyatakan bahwa pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen rusunawa

hanya dapat dilakukan oleh badan pengelola baik dalam bentuk sarana, prasarana maupun utilitas umum yang tersedia.

Berdasarkan hal tersebut, dalam upaya pembenahan dan menentukan strategi alternatif program perbaikan dan peningkatan kualitas pada sarana, prasarana dan utilitas umum rumah susun maka dipandang perlu untuk dilakukan penelitian mengenai pemanfaatan sarana, prasarana dan utilitas umum tersebut berdasarkan persepsi penghuni rumah susun. Menurut Harihanto (2001) mengatakan bahwa perlu adanya kajian mengenai persepsi pembangunan guna mengotimalkan kualitas program pembangunan sesuai dengan harapan, aspirasi atau keinginan masyarakat terhadap suatu kualitas program pembangunan.

Kebijakan publik yang partisipatif dapat terbangun secara efektif manakala antara yang memerintah dan yang diperintah sama-sama memiliki kemampuan dan kemauan untuk mengusahakan terbangunnya sistem yang tidak hanya jelas dalam perumusannya, tetapi juga pasti dalam perwujudannya (Hamdi, 2014).

Rumah susun Komarudin berlokasi di Penggilingan, Cakung, Jakarta Timur. Rumah susun ini telah dibangun sejak tahun 2008 silam dan kemudian dibiarkan kosong dan tak terawat hingga akhirnya dihuni oleh warga relokasi pada tahun 2014. Pada awalnya, rumah susun ini dikhususkan bagi warga korban pengusuran yang tinggal di daerah bantaran sungai Ciliwung, Sunter, Kemayoran, Mampang dan Pinangsia. Rumah susun yang terdiri dari 600 unit hunia ini belum mendapatkan perbaikan dari dibangunnya rumah susun tersebut hingga sekarang terutama pada sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia di dalam rumah susun tersebut.



Gambar 1.1 Denah Lokasi Rumah Susun Komarudin

(Sumber : <https://www.google.co.id/maps/@-6.1898488,106.8827428,15z?hl=en>)

Berdasarkan observasi peneliti, didapati beberapa sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia dalam lingkungan rumah susun Komarudin yang telah mengalami pengalihan fungsi dan sudah dalam kondisi tak terawat hingga rusak. Beberapa penyebab diantaranya ialah kurangnya kesadaran penghuni akan manfaat atau fungsi dari sarana, prasarana dan utilitas umum itu sendiri serta sarana, prasarana dan utilitas umum belum memenuhi kebutuhan penghuni itu sendiri. Kegagalan pembangunan rumah susun seringkali justru disebabkan oleh faktor non teknis karena faktor manusianya sebagai penghuni kurang mendapat perhatian (Subagijo, 2004).



Gambar 1.2 Kondisi Sarana, prasarana dan utilitas umum Rumah Susun Komarudin

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, Januari 2019)

Pada proses penghunian terjadi penyesuaian-penyesuaian yang terjadi karena adanya kebutuhan penghuni untuk menyesuaikan diri terhadap rumah yang dihuninya atau penyesuaian wadah fisik menurut kebutuhan setiap penghuninya. Penyesuaian ditunjukkan oleh penghuni terlihat pada perubahan-perubahan yang dilakukan seperti halnya perubahan fungsi atau pemanfaatan sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia pada rusun (Luthfiah, 2010). Hal ini tentu saja menjadi masalah dalam pencapaian tujuan serta manfaat sarana, prasarana dan utilitas umum rusun itu sendiri. Hal ini pun di khawatirkan dapat menyebabkan terganggunya kenyamanan, keamanan dan bahkan keselamatan penghuni serta mengalami penurunan kualitas lingkungan pada aspek sosial, ekonomi dan fisik bangunan serta aspek teknis dan fungsional bangunan itu sendiri. Penurunan kualitas lingkungan pada aspek teknis dapat terlihat dari kondisi bangunan yang sudah mulai rusak.

Adanya penambahan-penambahan yang dilakukan oleh penghuni tanpa memperhatikan syarat struktur yang diperbolehkan (Luthfiah, 2010).

Maka dari itu, penelitian ini ditujukan untuk mendapatkan strategi perbaikan penyediaan sarana, prasarana dan utilitas umum rumah susun yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan ekonomi penghuninya. Dalam penelitian ini, peneliti tertarik untuk melakukan observasi dan penelitian lebih lanjut berupa analisis terkait dengan pemanfaatan sarana prasarana dan utilitas umum yang tersedia pada rumah susun di Jakarta yakni tepatnya di rumah susun Komarudin, Cakung. Oleh karena itu, peneliti memilih judul “ANALISIS PEMANFAATAN SARANA PRASARANA DAN UTILITAS UMUM RUMAH SUSUN (Studi Kasus: Rumah Susun Komarudin, Cakung, Jakarta Timur)”.

1.2 Identifikasi Masalah

Berikut identifikasi masalah berdasarkan pada latar belakang yang telah diuraikan diatas:

- a. Apakah sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia di Rumah Susun Komarudin telah memenuhi syarat dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/Prt/1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun?
- b. Apakah penghuni telah menggunakan sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia pada Rumah Susun Komarudin sesuai dengan fungsi, syarat dan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/Prt/1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun?
- c. Apakah sarana, prasarana dan utilitas umum yang sudah tersedia dapat memenuhi kebutuhan penghuni Rumah Susun Komarudin?

- d. Bagaimanakah pendapat penghuni terhadap sarana, prasarana dan utilitas umum yang telah tersedia pada Rumah Susun Komarudin?

1.3 Pembatasan Masalah

Untuk menyatukan arah berfikir dan menghindari terjadinya salah tafsir, maka peneliti memberikan batasan-batasan masalah sebagai berikut:

- a. Peneliti akan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/Prt/1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun sebagai standar acuan.
- b. Sarana, Prasarana dan Utilitas Umum yang akan diteliti sesuai dengan sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia pada Rumah Susun Komarudin Cakung Jakarta Timur.

1.4 Perumusan Masalah

Rumusan masalah berdasarkan pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

“Apakah penghuni rumah susun sederhana sewa Komarudin telah memanfaatkan sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia sesuai dengan fungsi, syarat dan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/Prt/1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun?”

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini yang juga merupakan jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini meliputi:

1. Untuk mengetahui pemanfaatan sarana, prasarana dan utilitas umum bagi penghuni pada Rusunawa Komarudin secara umum sesuai dengan Peraturan

Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 60/Prt/1992 Tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

2. Dapat mengklasifikasikan sarana, prasarana dan utilitas umum yang dibutuhkan dan tidak dibutuhkan bagi penghuni pada Rusunawa Komarudin secara umum.
3. Dapat mengukur kepuasan penghuni terhadap fungsi dalam pemanfaatan dari sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia pada Rusunawa Komarudin secara umum.

1.6 Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat atau kegunaan dari penelitian ini antara lain yakni:

1. Bagi Pemerintah, hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi terhadap pelaksanaan program-program pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum pada rumah susun. Kekurangan dan kelebihan pada pelaksanaan pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum pada rumah susun dapat dijadikan sebagai bahan penyusunan perencanaan terhadap pelaksanaan program-program pembangunan rumah susun selanjutnya.
2. Bagi Masyarakat, hasil penelitian diharapkan dapat mengidentifikasi persepsi masyarakat dan kemampuan swadaya masyarakat dalam pelibatangannya terhadap pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum pada rumah susun di lingkungannya. Dari hasil penelitian ini juga diharapkan akan dapat mengubah cara pandang masyarakat bahwa pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum pada rumah susun tidak hanya menjadi tanggung jawab pemerintah tetapi justru masyarakatlah yang akan menentukan keberhasilan pembangunan sarana, prasarana dan utilitas umum yang tersedia tersebut.

3. Bagi Pengembangan Ilmu Pengetahuan, hasil penelitian ini diharapkan akan memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya pada perkembangan ilmu pengetahuan Pembangunan Wilayah dan Kota.