

## STUDI PASCAHUNI RSS BERDASARKAN TINJAUAN ASPEK KEPUASAN PENGHUNI DI KOTA MALANG (STUDI KASUS: RSS CITRAMAS RAYA TIDAR)

*Titik Poerwati*

*Tri Bhuana Tungga Dewi*

Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota FTSP ITN Malang

### ABSTRAKSI

*Berdasarkan hasil identifikasi yang dilakukan menunjukkan bahwa kondisi pascahuni sangat mempengaruhi tingkat kebutuhan masyarakat terhadap perumahan, sedangkan hasil keluaran kondisi pascahuni adalah tingkat kepuasan yang ditunjukkan oleh adanya keluhan-keluhan selama proses huni berlangsung. Bentuk keluhan-keluhan masyarakat inilah yang akan dijadikan dasar dalam penelitian ini.*

*Data yang dibutuhkan mengenai kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat di daerah studi tersebut dilakukan pengumpulan sejumlah informasi dengan penyebaran sejumlah kuisisioner kepada para penghuni Rumah Sangat Sederhana (RSS) di daerah studi. Data yang diperoleh tersebut kemudian dibandingkan antara kondisi awal RSS dengan kondisi saat sekarang, lalu dibandingkan dengan harapan penghuni. Setelah proses perbandingan itu, maka dilakukan juga proses perbandingan antara kondisi RSS dengan bentuk kebijaksanaan yang ada. Dari masing-masing hal tersebut akan diketahui sejauhmana tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan oleh pemerintah sebagai penyelenggara dan pihak developer sebagai pelaksana mampu merealisasikan bentuk perumahan yang sesuai dengan keinginan masyarakat dengan kemudahan-kemudahan yang diberikan.*

*Berdasarkan hasil identifikasi perbandingan di atas, maka terdapat 6 (enam) kondisi penting yang mempengaruhi kondisi ideal RSS, yaitu fisik bangunan, sosial budaya, sosial ekonomi, fasilitas, utilitas dan aksesibilitas.*

**Kata Kunci:** Pascahuni, Penghuni, Harapan, RSS

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Kondisi RSS di wilayah perkotaan Malang dapat digambarkan bahwa pembangunan perumahan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah atau rumah sederhana sehat (RSS) tidak terlalu *booming* seperti produk properti komersial lainnya. Kebutuhan terhadap RSS tetap tinggi, meski daya belinya di kota Malang terbatas. Spesifikasi RSS sebenarnya sama dengan rumah sederhana (RS) yang digunakan pada jaman pemerintahan

orde baru. Lesunya pembangunan RS sehat di wilayah kota Malang lebih dikarenakan belum adanya dukungan riil dari semua unsur dalam pemerintahan. Oleh karena itu, sampai saat ini pembangunan RSS yang ada tidak maksimal, padahal kebutuhan akan RSS sangat banyak. RSS yang ada saat ini didominasi berada di kawasan Barat dan Selatan kota Malang serta sebagian besar terdapat di kawasan Barat kota Malang. Melihat kondisi tersebut, maka masyarakat yang berpendapatan menengah ke bawah berupaya untuk tinggal di tempat-tempat yang tidak ideal untuk bermukim, namun dari segi ekonomi mereka mampu untuk membayar.

### **Rumusan Masalah**

Bagaimana penentuan kondisi ideal RSS yang diinginkan oleh penghuni di kawasan studi berdasarkan tinjauan kondisi pascahuni.

### **Tujuan Penelitian**

Untuk menentukan kondisi ideal RSS yang diinginkan oleh penghuni di kawasan studi berdasarkan tinjauan kondisi pascahuni.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Definisi Perumahan**

Tata ruang perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, dimana penyediaannya ada yang dilakukan oleh masyarakat sendiri maupun oleh pihak pengembang (Kepmen Perumahan Rakyat, 1995). Dalam Kepmen tersebut juga disebutkan bahwa tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. Oleh karena itu, sasaran pembangunan perumahan dan permukiman adalah tertata dan tersedianya (mengatur, membangun, memugar, memperbaiki, dan menempati) perumahan dan permukiman secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpendapatan rendah

Secara garis besar perumahan dapat dibagi dalam tiga kelompok (Yudhohusodo, 1991), yaitu:

1. Perumahan yang direncanakan dengan baik dan dibangun dengan baik dan teratur rapi serta memiliki prasarana, utilitas dan fasilitas yang cukup dan baik, yang disebut sebagai perumahan teratur.
2. Perumahan yang berkembang tanpa direncanakan terlebih dahulu. Polanya tidak teratur dan prasarana, utilitas dan fasilitasnya tidak mencukupi atau memenuhi syarat baik jumlah maupun kualitasnya, yang disebut sebagai perumahan tidak teratur.

3. Perumahan yang tidak sepenuhnya direncanakan dengan baik atau juga disebut sebagai perumahan setengah teratur.

### **Lokasi Daerah Perumahan**

Untuk menetapkan lokasi perumahan yang baik perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut (Budiharjo, 1987):

- a. Mudah mengerjakannya, dalam arti tidak banyak pekerjaan *cut & fill*, pembongkaran tonggak-tonggak kayu, dan sebagainya.
- b. Bukan daerah banjir, bukan daerah gempa, bukan daerah angin ribut, dan bukan daerah rayap.
- c. Mudah dicapai tanpa hambatan yang berarti.
- d. Tanahnya baik, sehingga konstruksi bangunan yang ada dapat direncanakan dengan sistem yang semurah mungkin.
- e. Mudah mendapatkan sumber air bersih, listrik, pembuangan air limbah/kotor/hujan, dan lain-lain.
- f. Mudah mendapatkan tenaga-tanaga pekerja dan lain-lain.

### **Rumah Sangat Sederhana (RSS)**

Pengertian Rumah sangat sederhana berdasarkan Ketetapan Menteri Perumahan Rakyat adalah: "Rumah tidak bersusun dengan lantai bangunan maksimum 36 m<sup>2</sup> dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan wc dan ruang serbaguna dengan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> sekitar setengah dari biaya perkembangan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk rumah sederhana".

### **Faktor Penentu Kualitas Pemenuhan Kondisi Perumahan**

Terdapat beberapa kondisi yang bisa dijadikan patokan dalam mengukur kualitas permukiman, yaitu:

- Bentuk/ tipe rumah
- Mutu terjamin
- Harga rumah
- Cara pembayaran
- Luas tanah
- Lokasi strategis
- Jaringan air minum, listrik, telepon
- Kenyamanan lingkungan
- Sarana olahraga, bermain, dan ibadah
- Interior ruang

## **METODOLOGI PENELITIAN**

### **Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di RSS Citra Mas Raya Kecamatan Dau yang tepatnya terletak di daerah perbatasan yang memisahkan antara Kota Malang dengan Kota Batu, dimana sebagian masuk dalam wilayah administrasi Kota Batu, serta memiliki 5 (lima) kelurahan, yaitu Kelurahan Mulyoagung, Landungsari, Tegalweru, Karangwidora, dan Kalisongo.

### **Pengolahan dan Analisis Data**

Pengolahan data memperhatikan jenis data yang dikumpulkan dengan berorientasi pada tujuan yang hendak dicapai. Ketepatan dalam teknik analisa sangat mempengaruhi ketepatan hasil penelitian. Teknik analisa ini mendeskripsikan perbandingan antara kondisi RSS pertama kali ada dan kondisi yang diinginkan oleh penghuni, didapatkan dari hasil sebaran kuisisioner dan wawancara. Hal ini akan menghasilkan kesesuaian bentuk dan model RSS ideal serta perbandingan antara kesesuaian yang ada dengan bentuk kebijaksanaan pemerintah mengenai RSS ideal yang telah ada, sehingga akan dijadikan sebagai variabel yang menentukan kondisi ideal sebuah RSS. Untuk lebih memudahkan dalam penyajian analisa ini, maka digunakan sarana tabel untuk membandingkan kesesuaian antar variabel.

Analisa kondisi RSS Citra Mas Raya terbagi menjadi 6 sasaran, yaitu analisa kondisi fisik bangunan RSS, kondisi sosial budaya dan kondisi sosial ekonomi penghuni RSS, kondisi fasilitas RSS, kondisi utilitas RSS, serta kondisi aksesibilitas RSS

## **ANALISA DAN HASIL PEMBAHASAN**

### **Kondisi Ideal yang Diinginkan Penghuni dan yang Terpenuhi**

#### **Hasil Analisa Kondisi Fisik Bangunan**

- **Kondisi Atap**  
Kondisi atap yang diinginkan oleh penghuni adalah berbahan dasar genteng karena dengan bahan dasar tanah liat, maka hawa dingin dan panas akibat lokasi perumahan yang berada di dataran tinggi dapat dikurangi. Kondisi ini sesuai dengan kondisi yang ditentukan oleh pihak pemerintah dalam kebijakan yang menentukan kondisi ideal RSS. Dengan demikian, maka kondisi atap genteng berbahan dasar tanah liat dapat dipenuhi oleh pihak developer.
- **Kondisi Jendela**  
Kondisi jendela yang diinginkan oleh penghuni adalah penambahan jumlah dan ukuran serta ornamen jendela karena dengan jumlah serta ukuran ditambah, maka sirkulasi udara dalam rumah akan semakin sehat, sedangkan mengenai ornamen jendela disesuaikan

dengan selera serta keinginan penghuni. Penambahan jumlah serta ukuran disesuaikan dengan jumlah kamar. Jika penambahan jumlah jendela dilakukan, maka diperlukan adanya penambahan jumlah ruangan, sedangkan penambahan ruangan disesuaikan dengan jumlah kebutuhan keluarga. Kondisi yang diinginkan oleh penghuni dapat dipenuhi oleh pihak developer karena jumlah jendela yang ada saat ini telah memenuhi aturan serta standar rumah sehat

- **Kondisi Dinding**  
Kondisi dinding yang diinginkan oleh penghuni adalah dinding yang diplester serta *finishing* cat, dengan alasan untuk mengurangi debu dalam rumah serta menambah nilai estetika rumah. Kondisi ini telah dipenuhi oleh pihak developer, namun untuk cat masih diserahkan pada penghuni. Kondisi ini juga telah sesuai dengan standar yang ditentukan oleh pemerintah.
- **Jumlah Kamar**  
Jumlah kamar yang diinginkan oleh penghuni disesuaikan dengan jumlah kebutuhan anggota keluarga dengan mempertimbangkan kondisi luas lahan. Kondisi ini dapat dipenuhi oleh pihak developer dengan menyisakan lahan kosong, sehingga sewaktu-waktu dapat digunakan oleh penghuni serta adanya ruang serbaguna yang dapat dijadikan ruang apa saja sesuai dengan keinginan penghuni.
- **Luas Halaman dan Jenis Vegetasi**  
Luas lahan yang diinginkan penghuni adalah lahan kosong yang dapat dijadikan sebagai halaman bermain anak serta jenis vegetasi yang beranekaragam. Kondisi ini dapat dipenuhi oleh pihak developer dengan menyisakan lahan kosong yang dapat digunakan pada bagian depan maupun samping rumah, namun masih dalam lingkup halaman rumah.

### **Hasil Analisa Kondisi Sosial Budaya & Sosial Ekonomi Penghuni**

Kondisi sosial budaya dan sosial ekonomi penghuni tidak dapat ditentukan oleh pihak developer, namun segala bentuk kekerabatan yang terjalin baik adalah kekerabatan yang dapat membuat penghuni RSS merasa nyaman, teratur, dan aman dengan kondisi RSS. Kondisi tersebut hanya tercipta ketika hubungan antar sesama penghuni terjalin baik, dimana tidak dipengaruhi oleh tingkat pendapatan, jenis mata pencaharian, dan asal-usul budaya penghuni.

### **Hasil Analisa Kondisi Fasilitas**

Kondisi fasilitas yang diharapkan oleh penghuni adalah fasilitas yang dapat melayani seluruh warga dalam RSS maupun luar RSS, baik berupa fasilitas peribadatan, kesehatan, pendidikan, maupun perdagangan dan jasa. Namun, fasilitas yang dapat disediakan oleh pihak developer adalah fasilitas peribadatan dan fasilitas perdagangan dan jasa karena untuk

memenuhi semua fasilitas yang diharapkan penghuni akan menghabiskan banyak biaya, sehingga pihak developer memanfaatkan fasilitas yang ada di luar RSS yang masih melayani warga RSS tersebut.

### **Hasil Analisa Kondisi Utilitas**

Kondisi utilitas yang diharapkan oleh penghuni hampir sebagian besar telah dipenuhi oleh pihak developer, hanya saja untuk air bersih masih diusahakan oleh pihak developer untuk memasukan jaringan pipa PDAM, karena kendala utamanya adalah RSS ini terletak di daerah dataran tinggi.

### **Hasil Analisa Kondisi Aksesibilitas**

Kondisi aksesibilitas yang diinginkan oleh penghuni telah terpenuhi, baik moda angkutan maupun sirkulasi angkutan yang lancar, dengan tersedianya moda angkutan yang memadai dan jalan bebas hambatan serta terjangkau dari pusat Kota Malang.

## **Hasil Analisa Kondisi Ideal yang Diinginkan dan Tidak Terpenuhi**

### **Hasil Analisa Kondisi Fisik Bangunan**

- Kondisi Lantai  
Kondisi lantai yang diinginkan oleh penghuni adalah keramik yang berbeda tiap kamar, baik warna maupun jenisnya karena dengan lantai keramik, maka rasa dingin akibat lokasi perumahan di dataran tinggi dapat dikurangi. Kondisi ini tidak sesuai dengan kondisi yang ditentukan oleh pihak pemerintah dalam kebijakan yang menentukan kondisi ideal RSS yaitu lantai berbahan dasar semen biasa dan kondisi inilah yang dipenuhi oleh pihak developer.
- Kondisi Pagar  
Kondisi pagar yang diinginkan oleh penghuni adalah dari besi dengan alasan tahan lama serta menambah nilai estetika rumah. Kondisi ini tidak dapat dipenuhi oleh pihak developer, namun dalam aturan pemerintah tidak terdapat kejelasan mengenai standar pagar bagi RSS. Hal ini menunjukkan bahwa pihak developer yang menentukan kondisi pagar suatu RSS.

### **Hasil Analisa Kondisi Sosial Budaya & Sosial Ekonomi Penghuni**

Kondisi sosial budaya dan sosial ekonomi penghuni tidak dapat ditentukan oleh pihak developer, namun segala bentuk kekerabatan yang terjalin dengan baik di lingkungan RSS tidak dipengaruhi oleh tingkat pendapatan, jenis mata pencaharian, dan asal-usul budaya penghuninya.

### **Hasil Analisa Kondisi Fasilitas**

Kondisi fasilitas yang diharapkan oleh penghuni adalah fasilitas yang dapat melayani seluruh warga dalam RSS maupun luar RSS berupa fasilitas

peribadatan, kesehatan, pendidikan, dan fasilitas umum. Di kawasan RSS tidak tersedia fasilitas kesehatan, pendidikan dan fasilitas umum, dimana hal ini menunjukkan bahwa pihak developer tidak mengikuti aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

### **Hasil Analisa Kondisi Utilitas**

Kondisi utilitas yang diharapkan oleh penghuni dan belum dipenuhi oleh pihak developer adalah tersedianya jaringan air minum PDAM mengingat kendala utama kawasan yang terletak di daerah dataran tinggi.

### **Hasil Analisa Kondisi Aksesibilitas**

Kondisi sarana dan prasarana jalan masih minim, padahal pihak developer telah menentukan bahwa 10% harga rumah digunakan untuk memenuhi kebutuhan perbaikan jalan dan pemenuhan kebutuhan fasilitas umum.

## **KESIMPULAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisa dapat ditarik kesimpulan sebagaimana terlihat dalam tabel berikut ini.

**Tabel 1.**  
**Kesimpulan Hasil Analisa**

<b>Kondisi RSS</b>	<b>Kondisi Awal dan Kondisi Saat Penelitian</b>	<b>Kondisi Awal dan Kondisi yang Diinginkan oleh Penghuni</b>	<b>Kondisi Saat Dilakukan Penelitian dan Kondisi yang Diinginkan oleh Penghuni</b>
<b>Kondisi Fisik Bangunan</b>	Tidak mengalami banyak perubahan. Hal ini disebabkan oleh kondisi ekonomi penghuni RSS yang tidak mencukupi untuk melakukan banyak perubahan pada fisik bangunan rumah.	Kondisi rumah saat itu diperuntukan bagi persiapan TNI polri sehingga luas bangunan serta ornamennya telah ditentukan oleh pemerintah.	Perbandingan antara kondisi yang ada serta harapan penghuni tidak jauh berbeda karena sebagian besar penghuni menginginkan adanya penambahan ruang.
<b>Kondisi Sosial Budaya Penghuni</b>	Penambahan jumlah warga dan perbedaan etnis dalam RSS mempengaruhi setiap bentuk kegiatan yang dilakukan untuk meningkatkan kekerabatan sesama penghuni RSS.	Penambahan jumlah warga dan perbedaan etnis dalam RSS mempengaruhi setiap bentuk kegiatan yang dilakukan untuk meningkatkan kekerabatan sesama penghuni RSS.	Penambahan jumlah warga dan perbedaan etnis dalam RSS mempengaruhi setiap bentuk kegiatan yang dilakukan untuk meningkatkan kekerabatan sesama penghuni RSS.
<b>Kondisi Sosial Ekonomi</b>	Perbedaan jenis matapencaharian dan tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola permukiman, sehingga kondisi sosial ekonomi tidak mengalami banyak perubahan.	Perbedaan jenis matapencaharian dan tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola permukiman, sehingga kondisi sosial ekonomi tidak mengalami banyak perubahan.	Perbedaan jenis matapencaharian dan tingkat pendapatan tidak mempengaruhi pola permukiman, sehingga kondisi sosial ekonomi tidak mengalami banyak perubahan.

Kondisi RSS	Kondisi Awal dan Kondisi Saat Penelitian	Kondisi Awal dan Kondisi yang Diinginkan oleh Penghuni	Kondisi Saat Dilakukan Penelitian dan Kondisi yang Diinginkan oleh Penghuni
<b>Kondisi Fasilitas</b>	Untuk jumlah unit fasilitas tidak mengalami penambahan, baik daya tampung maupun jumlah serta letak fasilitas.	Penambahan jumlah fasilitas dirasakan pada awal RSS ada sangat kurang, terutama fasilitas peribadatan, kesehatan, perdagangan dan jasa dan umum.	Penambahan jumlah fasilitas diinginkan adanya pasar tradisional, musholla dan poskamling. Dengan daya tampung seluruh warga RSS dan luar RSS, serta letaknya disesuaikan dengan jenis fasilitasnya.
<b>Kondisi Utilitas</b>	Untuk kelengkapan utilitas tidak mengalami perubahan, namun keluhan penghuni adalah kelangkaan air bersih.	Untuk kelengkapan utilitas tidak mengalami perubahan, namun keluhan penghuni adalah kelangkaan air bersih. Harapan penghuni adalah menyediakan saluran air bersih dari PDAM	Untuk kelengkapan utilitas tidak mengalami perubahan, namun keluhan penghuni adalah kelangkaan air bersih. Harapan penghuni adalah menyediakan saluran air bersih dari PDAM
<b>Kondisi Aksesibilitas</b>	Kondisi jenis moda dan sirkulasi tetap, hanya saja diperlukan adanya perbaikan kondisi jalan.	Kondisi jenis moda dan sirkulasi tetap, hanya saja diperlukan adanya perbaikan kondisi jalan dan penambahan prasarna jalan serta sirkulasi angkutan umum sebaiknya masuk kedalam RSS.	Kondisi jenis moda dan sirkulasi tetap, hanya saja diperlukan adanya perbaikan kondisi jalan dan penambahan prasarna jalan serta sirkulasi angkutan umum sebaiknya masuk kedalam RSS.

## DAFTAR PUSTAKA

- Budiharjo, E. 1987. *Percikan Masalah Arsitektur Perumahan Kota*. Yogyakarta: UGM Press.
- Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/KPTS/BKP4N/1995.
- Yudhohusodo, S. Dkk. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.

