

PENGARUH TERBATASNYA LAHAN TERHADAP INTENSITAS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN DI DKI JAKARTA

I Ketut Putra Jaya ¹, I Gede Made Yudi Antara²

¹ Jurusan Pendidikan Geografi, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, Indonesia

² Jurusan Pendidikan Geografi, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, Indonesia

E-mail: putraketut13@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk dapat mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terbatasnya lahan di DKI Jakarta, efektivitas pembangunan rumah susun sebagai tempat tinggal, dan pengaruh keberadaan rumah susun terhadap kualitas hidup penghuninya. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu dengan memberikan deskripsi secara rinci mengenai karakteristik objek wisata kajian. Hasil dari kajian tersebut adalah faktor-faktor yang menyebabkan terbatasnya lahan di DKI Jakarta adalah sebagai tempat tujuan pertama penduduk yang ingin berurbanisasi di Indonesia, sehingga menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan rumah tinggal, di samping untuk membangun fasilitas-fasilitas kota. Hal inilah yang menyebabkan semakin terbatasnya lahan. Efektivitas pembangunan rumah susun sebagai tempat tinggal yaitu untuk mengatasi lahan yang terbatas pembangunan rumah susun untuk menampung penduduk dalam jumlah yang banyak. Akan tetapi, penduduk susah beradaptasi dimana yang dulunya tinggal di lingkungan yang sepi penduduk, kemudian tinggal di rumah susun yang padat penghuni, tempat tinggal masyarakat yang pada mulanya memiliki pola bangunan berbentuk horizontal menjadi pola bangunan rumah susun yang berbentuk vertikal. Pengaruh keberadaan rumah susun terhadap kualitas hidup penghuninya, dimana untuk mengukur kualitas hidup digunakan indikator sanitasi, keindahan, keamanan, penataan, sarana dan prasarana.

Keywords:

Efektivitas, Rumah, Susun, Jakarta

1. Pendahuluan

Secara hukum DKI Jakarta mempunyai posisi khusus dibanding kota lainnya di Indonesia. Namun pengalaman DKI Jakarta dapat dipakai sebagai cermin pembandingan bagi kota lain diseluruh Indonesia. Berbeda dengan kota besar dan kota madya serta kota kecil lainnya DKI Jakarta pada saat ini telah memasuki rencana induk pembangunan tahap kedua (1885-2000). Hal ini merupakan langkah maju menghadapi tantangan, mengingat DKI Jakarta sebagai ibu kota negara dan juga daerah yang paling tinggi pertumbuhan penduduk, terutama sebagai akibat urbanisasi membuat kebutuhan perumahan di perkotaan semakin meningkat, sementara itu ketersediaan lahan menjadi semakin langka. Kelangkaan ini menyebabkan semakin mahalnya harga lahan di pusat kota, sehingga mendorong masyarakat berpenghasilan menengah kebawah tinggal dikawasan pinggiran kota yang jauh dari tempat kerja. Kondisi ini menyebabkan meningkatnya biaya transportasi, waktu tempuh, dan pada akhirnya akan menurunkan mobilitas dan produktivitas masyarakat. Sedangkan sebagian masyarakat tinggal di kawasan yang tidak

jauh dari pusat aktivitas ekonomi, sehingga menyebabkan ketidak teraturan tata ruang kota dan dapat menumbuhkan kawasan kumuh baru. Berdasarkan angka pertumbuhan penduduk menurut perhitungan logis Jakarta memerlukan rumah baru dari berbagai tipe sekitar 64.000 rumah setiap tahunnya dan akan terus meningkat sesuai dengan pertumbuhan penduduknya.

Untuk mendekatkan kembali masyarakat berpenghasilan menengah kebawah ke pusat aktivitas kesehariannya dan mencegah tumbuhnya kawasan kumuh di perkotaan, maka dibangunlah hunian vertikal, berupa rumah susun. Dengan pembangunan rumah susun di pusat kota, dengan intensitas bangunan tinggi diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan yang lebih efisien dan efektif. Pembangunan rumah susun ini diharapkan dapat mempercepat pemenuhan kebutuhan rumah yang layak dan terjangkau bagi masyarakat, peningkatan efisiensi penggunaan tanah sesuai peruntukan dan tata ruang, serta dapat meningkatkan daya tampung, mobilitas, produktivitas dan daya saing kota. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- 1) Untuk dapat mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan terbatasnya lahan di DKI Jakarta.
- 2) Untuk dapat mengetahui efektivitas pembangunan rumah susun sebagai tempat tinggal.
- 3) Untuk dapat mengetahui pengaruh keberadaan rumah susun terhadap kualitas hidup penghuninya.

2. Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa deskriptif kualitatif yaitu dengan cara memberikan gambaran secara rinci mengenai objek wisata lokasi penelitian dengan mengacu pada hasil literasi referensi yang memiliki keterkaitan dengan topik kajian dan observasi langsung pada lokasi penelitian.

3. Hasil dan Pembahasan

A. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Terbatasnya Lahan di DKI Jakarta

DKI Jakarta merupakan Ibukota Republik Indonesia dan menjadi pusat kegiatan sosial dan budaya dengan berbagai sarana di bidang pendidikan, budaya, olah raga, dan kesehatan. Jakarta merupakan gerbang utama Indonesia. Letaknya yang strategis di Kepulauan Indonesia, menyediakan layanan angkutan darat, udara, dan laut terbaik di Indonesia. Salah satu yang menjadi motor penggerak perekonomian DKI Jakarta adalah sektor perdagangan dan jasa. Sektor itu memberikan kontribusi terhadap perekonomian Provinsi DKI Jakarta tetapi juga mampu menyerap tenaga kerja yang relatif lebih besar. Provinsi DKI Jakarta juga memiliki pertanian yang cukup baik. Produk pertanian dari palawija, sayuran, anggrek, dan tanaman obat. Produksi ini pada umumnya merupakan hasil pemanfaatan lahan tidur dan lahan pekarangan. Perkembangan industri di DKI Jakarta relatif maju pesat, baik industri besar, sedang, kecil, dan rumah tangga yang meliputi semua jenis industri, seperti industri makanan, minuman dan tembakau, industri tekstil, pakaian jadi dan kulit, industri kayu, kertas, percetakan dan penerbitan, industri kimia dan barang-barang dari kimia, industri bahan galian bukan logam, industri logam, mesin dan peralatan lain, serta berbagai jenis industri rumah tangga dan kerajinan. Selain itu, industri jasa, seperti properti, perbankan, asuransi, dan telkom juga berkembang. Inilah yang menyebabkan DKI Jakarta menjadi kota tujuan pertama urbanisasi di Indonesia. Faktor-faktor lain yang mempengaruhi DKI Jakarta menjadi tujuan urbanisasi adalah :

1. Kehidupan kota yang lebih modern dan mewah. Masyarakat di daerah kota Jakarta memiliki gaya hidup yang berbeda dengan masyarakat pedesaan. Gaya hidup di perkotaan baik itu berupa cara berpakaian, cara berbicara, bahkan budayapun sangat berbeda jauh dengan di desa. Masyarakat di kota lebih suka dengan hal-hal yang berbau kemewahan dan juga kepraktisan/instan Karena bagi masyarakat kota sesuatu hal yang praktis lebih efisien baik dalam hal waktu.

2. 2. Sarana dan prasarana kota yang lebih lengkap. Seiring dengan perkembangan teknologi yang semakin maju, sarana dan prasarana yang ada di kota pun menjadi semakin lengkap. Hal ini menyebabkan seseorang yang berada di pedesaan dengan sarana dan prasarana yang kurang memadai menjadi tergiur untuk mengadu nasib di kota Jakarta. 3. Lapangan pekerjaan di kota. Di daerah kota Jakarta terdapat banyak sekali lapangan kerja baik di sektor perdagangan maupun industri. Banyaknya lapangan pekerjaan tersebut menyebabkan masyarakat desa berbondong-bondong pergi ke kota untuk mencari pekerjaan. Hal itu karena lapangan pekerjaan di desa lebih sedikit dan terkadang pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan pendidikan yang ditempuh. 4. Pendidikan sekolah dan perguruan tinggi jauh lebih baik dan berkualitas Masyarakat pedesaan yang mengerti akan pentingnya pendidikan umumnya akan memilih sekolah maupun perguruan tinggi di kota. Hal ini dikarenakan fasilitas pendidikan yang ada di perkotaan lebih lengkap dan adanya tenaga pelajar yang profesional Jumlah penduduk di Jakarta selalu meningkat dari tahun ke tahun, setidaknya hal itulah yang terjadi dalam kurun 3 tahun terakhir. Hal inilah yang menjadi salah satu penyebab penyimpangan pembangunan yang tidak terkendali. Pada tahun 2009 sebanyak 9.203.413 jiwa tercatat sebagai penduduk Jakarta (Pindo,2011). Jumlah tersebut bertambah berdasarkan sensus tahun 2010 yang mencapai 9,607,787 jiwa. Jumlah tersebut melonjak berdasarkan hasil sensus 2011, dimana tercatat populasi penduduk Jakarta sudah mencapai sekitar 9,7 juta jiwa. Persentase distribusi penduduk menurut kabupaten/kota bervariasi dari yang terendah sebesar 0,22 persen di Kabupaten Kepulauan Seribu hingga yang tertinggi sebesar 28,04 persen di Kodya Jakarta Timur.
3. Peningkatan jumlah penduduk Indonesia yang pesat menjadikan kebutuhan tempat tinggal semakin meningkat pula. Program pemerintah yang menyangkut perumahan terus ditingkatkan, baik dari segi jumlah maupun kualitasnya. Rumah tangga yang menghuni rumah dengan luas lantai kurang dari 20 m² paling banyak dijumpai di Kodya Jakarta Barat (189 400 rumah tangga), sementara yang paling sedikit terdapat di Kabupaten Kepulauan Seribu (169 rumah tangga). Hal inilah yang mendorong para investor tertarik untuk melirik Jakarta sebagai tempat mereka menanamkan modal. Sejumlah area yang semula merupakan tempat terbuka, daerah resapan dan tangkapan air seperti di Kelapa Gading, Pantai Indah Kapuk dan lainnya, kini menjadi perumahan yang tidak dilengkapi sistem drainase yang memadai (Pindo, 2011). Disamping pembangunan rumah tinggal, lahan di Kota Jakarta juga digunakan untuk membangun fasilitas-fasilitas kota seperti gedung-gedung dan instansi pemerintahan, infrastrukturjalan raya, pusat perbelanjaan, sekolah dan lain sebagainya. Inilah yang menyebabkan semakin terbatasnya lahan di DKI Jakarta.

B. Efektivitas Pembangunan Rumah Susun Sebagai Tempat Tinggal

Pembangunan rumah susun sebagai alternatif untuk mengatasi keterbatasan lahan di DKI Jakarta dirasa relatif untuk menampung penduduk yang memiliki ekonomi menengah kebawah. Penduduk yang memiliki ekonomi menengah kebawah adalah sebageian besar yang berasal dari luar kota Jakarta yang ingin mencari kehidupan yang lebih layak. Seperti penduduk urban yang berbondong-bondong datang ke Jakarta tanpa *skill* yang diperlukan di kota, tanpa modal dan tanpa pendidikan. Penduduk yang dulunya tinggal di daerah permukiman kumuh di mukimkan ke rumah susun untuk terjaganya tata ruang kota. Penduduk bisa menyewa ataupun membeli kamar yang ada di rumah susun. Namun pembangunan rumah susun di DKI Jakarta tidak sesuai dengan kebutuhan penduduk.

Masyarakat lapisan bawah tidak mudah menempati rumah hunian bersusun. Masyarakat berpenghasilan rendah ini biasa hidup secara *out door living*. Pembangunannya tidak sesuai dengan kebiasaan masyarakat yang pada mulanya tinggal di daerah asal (kampung) dengan keadaan lingkungan yang sepi penduduk, kemudian dihadapkan pada kondisi lingkungan rumah susun yang identik dengan padat penghuni. Disamping itu, tempat tinggal masyarakat yang pada mulanya memiliki pola bangunan berbentuk horizontal yaitu dengan lahan yang mencukupi mereka dapat membangun tempat tinggal secara mengelompok bahkan tersebar dekat dengan lahan pertanian. Berbeda dengan pola bangunan rumah susun yang berbentuk vertikal, karena keterbatasan lahan menyebabkan minimnya lahan yang tersedia untuk halaman atau pertamanan

sehingga masyarakat yang bermukim di rumah susun harus menyesuaikan diri dengan lingkungan yang berubah secara total. Permasalahan baru yang muncul terkait pembangunan rumah susun di kota Jakarta, di mana mereka membangun rumah susun bertingkat sampai 30 atau 40 tingkat, ternyata kurang manusiawi karena menimbulkan problem sosial yang berat berupa perasaan terisolasi. Untuk tidak mengulangi kekeliruan tersebut maka ada baiknya pembangunan rumah susun tidak lebih dari 3 atau 4 tingkat serta dibangun di bekas tempat "permukiman liar" atau perkampungan kumuh. Para penghuni bekas "permukiman liar" mendapat prioritas membeli atau menyewa rumah susun tersebut apakah lewat kredit atau angsuran ringan. Perlu dihindari agar orang mampu atau kelas menengah dari luar lingkungan bekas "permukiman liar" tidak menyerobot masuk. Hal yang mendasar yang menjadi permasalahan adalah lokasi dari rumah susun tersebut Seperti yang kita tahu yang datang ke kota Jakarta adalah masyarakat yang tidak memiliki modal dan tidak memiliki rumah. Sehingga mencari tempat tinggal yang harganya murah dan dekat dengan tempat kerja maka timbulah permukiman liar atau permukiman kumuh. Untuk itulah di bangun rumah susun, sedangkan kita tahu untuk pembangunan rumah dilakukan di pinggiran kota untuk tata ruang kota. masyarakat yang tinggal di permukiman liar atau kumuh di pindahkan ke rumah susun. Setelah beberapa lama tinggal di sana ternyata dirasa berat tinggal dirumah susun karena harus mengeluarkan biaya transportasi ke tempat kerja. Maka kembalilah mereka ketempat yang dulunya mereka tempati yang dekat dengan tempat kerja. Jadi pembangunan rumah susun kurang efektif untuk mengatasi keterbatasan lahan di kota DKI Jakarta. Dengan demikian juga sudah jelas bahwa lingkungan rumah susun sebaiknya tidak menimbulkan keterasingan, terutama bagi anak-anak mereka, sebagai tempat bermain, sekolah, pasar, dan rumah ibadah.

C. Pengaruh Keberadaan Rumah Susun Terhadap Kualitas Hidup Penghuninya

Indikator yang digunakan untuk mengukur kualitas hidup penduduk yang tinggal di rumah susun yaitu :

a. Sanitasi (kebersihan)

Sanitasi berkaitan dengan tingkat kebersihan lingkungan di sekitar rumah susun. Rumah susun yang memiliki tingkat kepadatan penghuni tinggi, tentunya aktivitas yang terjadi juga meningkat. Aktivitas masyarakat penghuni rumah susun tidak jauh dari kehidupan masyarakatnya dalam hal pemenuhan kebutuhan, terutama dalam hal konsumsi, baik konsumsi makanan maupun konsumsi barang. Sisa hasil konsumsi tersebut akan menghasilkan limbah seperti sampah. Sampah merupakan salah satu contoh terkait dari indikator sanitasi, contoh lain misalnya saluran pembuangan limbah cair, tempat pembuangan sampah dan sebagainya. Untuk sanitasi di rumah susun, penghuninya kebanyakan memiliki ekonomi menengah kebawah, perhatian penghuni mengenai kebersihan lingkungan terabaikan karena waktu mereka lebih banyak diluangkan untuk bekerja. Disamping itu kebanyakan rumah susun di DKI Jakarta dekat dengan sungai, penghuni rumah susun membuang sampah rumah tangga mereka ke sungai. Dan apabila hujan aliran sungai tersumbat, maka sampah-sampah akan tergenang sehingga menimbulkan bau.

b. Keamanan

Keamanan terkait dengan keberadaan petugas keamanan (satpam), adanya pagar. Di rumah susun yang ada di DKI Jakarta sudah dilengkapi dengan petugas keamanan yang memantau keadaan sekitar lingkungan rumah susun. Namun untuk keberadaan pagarnya hampir tidak ada.

c. Keindahan

Keindahan terkait dengan keberadaan taman, kolam, tanaman hijau dan sebagainya. Untuk sebagean besar rumah susun di DKI Jakarta tidak dilengkapi dengan keindahan tersebut karena memang lahan yang terbatas sehingga untuk membuat taman atau kolam sangat tidak memungkinkan.

d. Penataan Dengan banyaknya jumlah penduduk yang menempati rumah susun, untuk penataannya sulit dilakukan. Dimana jemuran-jemuran penduduk di rumah susun tidak ditata dengan rapi sehingga tidak indah dilihat.

e. Sarana dan prasarana

Sarana dan prasarana menyangkut keberadaan WC, dapur, halaman rumah, dan garasi. Sarana dan prasarana ini tergantung dari kelas rumah susun, rumah susun yang memiliki kelas dan harga lebih tinggi tentu fasilitasnya lebih lengkap. Misalnya memiliki WC pribadi di setiap kamarnya.

4. Simpulan dan Saran

Faktor-faktor yang menyebabkan terbatasnya lahan di DKI Jakarta adalah sebagai tempat tujuan pertama penduduk yang ingin berurbanisasi di Indonesia, sehingga menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan rumah tinggal, di samping untuk membangun fasilitas-fasilitas kota. Hal inilah yang menyebabkan semakin terbatasnya lahan. Efektivitas pembangunan rumah susun sebagai tempat tinggal yaitu untuk mengatasi lahan yang terbatas pembangunan rumah susun untuk menampung penduduk dalam jumlah yang banyak. Akan tetapi, penduduk susah beradaptasi dimana yang dulunya tinggal di lingkungan yang sepi penduduk, kemudian tinggal di rumah susun yang padat penghuni, tempat tinggal masyarakat yang pada mulanya memiliki pola bangunan berbentuk horizontal menjadi pola bangunan rumah susun yang berbentuk vertikal. Pengaruh keberadaan rumah susun terhadap kualitas hidup penghuninya, dimana untuk mengukur kualitas hidup digunakan indikator sanitasi, keindahan, keamanan, penataan, sarana dan prasarana.

Bagi masyarakat khususnya yang selama ini tidak mengenal bagaimana permukiman umum terutama dalam bentuk rumah susun, maka dapat dijadikan sumber informasi mengenai rumah susun. Bagi pemerintah khususnya pemerintah DKI Jakarta, bisa bermanfaat untuk lebih memperhatikan permukiman umum terutama rumah susun agar tata ruang dalam kota tertata sesuai dengan yang diinginkan bersama.

Daftar Pustaka

- B. Gallion, Arthur dan Simon Eisner. 1997. Pengantar Perancangan Kota Desain dan Perencanaan Kota Edisi Kelima Jilid 2. Jakarta: Erlangga
- Marbun, B.N. 1979. *Kota Indonesia Masa Depan*, Jakarta : Erlangga Wesnawa, Astra. 2010. *Pengantar Geografi Permukiman*. Singaraja : Jurusan Pendidikan Geografi Fakultas Ilmu Sosial Undiksha
- Lubis, Sahrudin. 2007. *Aspek Sosial Tinggal Di Rumah Susun*. Dalam <http://rusun/RUMAHKU INDONESIA ASPEK SOSIAL TINGGAL DI RUMAH SUSUN.htm> (diakses pada tanggal 01 Maret 2012 jam 15.00 wita)
- Pindo, Simon. 2011. *Dampak Pembangunan Kota Jakarta*
- Dalam <http://www.lepmida.com/column.php?id=429> (diakses pada tanggal 13 Maret 2012 jam 16.00 Wita)
- <http://Profil DKI Jakarta « paiskotajakut.wordpress.com.htm> (diakses pada tanggal 01 Maret 2012 jam 15.00 wita)
- http://id.wikipedia.org/wiki/Rumah_susun (diakses pada tanggal 01 Maret 2012 jam 15.00 wita)
- <http://www.djpp.info/hukum-bisnis/1425-persyaratan-administratif-dan-teknis-pembangunan-rumah-susun-di-indonesia.html>(diakses pada tanggal 01 Maret 2012 jam 15.00 wita)
- <http://www.tabloidnova.com/Directory/Perumahan-Apartemen> (diakses pada tanggal 13 Maret 2012 jam 16.00 Wita)

<http://bola.vivanews.com/news/read/208247-ini-rumah-susun-murah-yang-beralih-fungsi>
(diakses pada tanggal 13 Maret 2012 jam 16.00 Wita)

<http://id.88db.com/Perumahan-Properti/Persewaan/ad-99146/> (diakses pada tanggal 13
Maret 2012 jam 16.00 Wita)