

## Pemanfaatan fasilitas umum termasuk tempat usaha di rumah susun: studi kasus rumah susun Kemayoran Jakarta

Henita Rahmayanti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=80556&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

#### **ABSTRAK**

Adanya kecenderungan semakin meningkatnya peranan kota baik sebagai pusat kegiatan ekonomi, pemerintahan maupun sebagai pusat penyediaan lapangan kerja mengakibatkan perlunya perhatian terhadap pertumbuhan dan perkembangan kota di Indonesia dewasa ini. Pertambahan penduduk yang sangat pesat di daerah perkotaan menyebabkan peningkatan permintaan perumahan yang sangat besar. Pada sisi lain lahan untuk peruntukan perumahan sangat terbatas. Salah satu upaya untuk mewujudkan pendayagunaan tanah perkotaan tersebut, sekaligus dapat memecahkan masalah perumahan, adalah pembangunan rumah susun. Rumah susun merupakan permukiman yang teratur dan berkepadatan tinggi.

Kampung Kemayoran termasuk bagian wilayah pusat kota Jakarta, merupakan kawasan terbangun dengan berbagai permasalahan, di antaranya adalah masalah lingkungan perumahan. Untuk menangani masalah tersebut perlu dilakukan peremajaan lingkungan perumahan kampung Kemayoran. Proyek Kemayoran adalah proyek pembangunan bekas wilayah Pelabuhan Udara Kemayoran seluas lebih kurang 450 ha yang akan dibangun menjadi Kota Niaga antarbangsa dengan nama Kota Baru Kemayoran. Jumlah unit yang dibangun adalah 1.472 unit terdiri atas tipe rumah F-18 sebanyak 704 unit, tipe F-21 sebanyak 480 unit dan tipe F-36 sebanyak 288 unit.

Kebijakan ini diwujudkan melalui dua program yaitu program pemukiman kembali dan program pembinaan sosial. Ketersediaan fasilitas bersama untuk sarana umum dan sarana ekonomi penduduk di lantai 'dasar rumah susun tersebut (antara lain meliputi ruang serba guna, mushola, taman kanak-kanak, puskesmas, kantor pos, kantor cabang BTN, kantor koperasi warga, tempat perbelanjaan, tempat bermain anak dan ruang terbuka hijau) seharusnya dapat mengatasi permasalahan permukiman di lingkungan baru, serta ketersediaan fasilitas bersama dan tempat usaha tersebut seharusnya juga dapat memenuhi kebutuhan akan fasilitas warga perumahan setempat.

Permasalahan yang timbul berkaitan dengan hal tersebut adalah adanya rekayasa fasilitas bersama dan tempat usaha, ukuran memadai atau tidakkah keberadaannya, kepuasan warga perumahan susun, corak dan jenis jaringan sosial, serta aturan apa raja yang diciptakan oleh warga dalam pemanfaatan fasilitas bersama dan tempat usaha di perumahan susun Kemayoran. Studi seperti ini dapat menjadi upaya temu kenal strategi rumah tangga di perumahan susun Kemayoran dalam pemanfaatan fasilitas bersama dan tempat usaha. Sebagai hasilnya diharapkan bermakna bagi pengembangan kebijakan pembangunan perumahan susun di Indonesia, khususnya dalam hal fasilitas bersama dan fasilitas tempat usaha.

Pada dasarnya warga rumah susun Kemayoran perlu memperoleh atau menguasai fasilitas umum dan

fasilitas tempat usaha di perumahan susun Kemayoran. Jika warga menilai ketersediaan kedua fasilitas tersebut cukup memadai maka mereka tidak merekayasanya. Sebaliknya, apabila tidak mencapai kepuasan, warga menilai perlu merekayasa kedua fasilitas tersebut. Untuk memperoleh atau menguasai fasilitas bersama dan tempat usaha itu warga dapat memanfaatkan jaringan hubungan sosial dan menciptakan aturan-aturan yang relevan.

<br><br>

Kehidupan keseharian warga penghuni rumah susun Kemayoran yang rerata berpenghasilan rendah memiliki penyesuaian diri dalam empat hal yaitu masalah kepribadian personality, masalah rasa memiliki sense of belonging ness, masalah ruang space, dan masalah mengubah kebiasaan sehari-hari mereka. Tinggal di rumah susun dibutuhkan sikap dan tata nilai yang berbeda dari tinggal di rumah kampung. Batas-batas privacy dan publicnya berubah. Rumah susun mengkondisikan sikap dan tata nilai yang berbeda dari rumah dusun.

<br><br>

Jalan yang ada pada perumahan susun Kemayoran mencakup jalan utama, jalan antar lingkungan dan jalan lingkungan. Kebutuhan warga perumahan susun Kemayoran akan air minum dipenuhi melalui adanya saluran pipa PAM. Saluran tersebut tersedia bagi setiap kepala keluarga sejak mereka menempati rumah susun. Pengetahuan dan kebutuhan warga mengenai mushola menyatakan bahwa tidak terlalu menjadi masalah jika terletak agak jauh dari rumah tinggal. Pengetahuan dan kebutuhan warga akan puskesmas menunjukkan amat diperlukannya dalam keadaan darurat. Kapasitas tampung TK Janti cukup besar untuk menampung anak usia TK di lingkungan perumahan susun Kemayoran. Ruang serba guna dirasakan cukup luas dan cukup banyak yang memanfaatkannya setelah terdapat rekayasa terhadapnya. Seluruh warga yang diteliti selalu memanfaatkan taman bermain anak untuk kepentingan bermain anak-anak mereka, dan dirasakan cukup memadai kapasitasnya. Warga setempat memanfaatkan STN untuk keperluan perbankan yang ada.

<br><br>

Fasilitas tempat usaha Perumahan Susun Kemayoran menunjukkan tidak adanya perbedaan waktu tempuh rerata mencapai pusat perbelanjaan tersebut. Hal ini didasari oleh pengetahuan dan keinginan letak pusat perbelanjaan yang sudah memadai sekarang ini. Tidak adanya rekayasa terhadap tempat usaha dilandasi oleh anggapan bahwa ruang tempat usaha cukup memadai serta status penyewa. Perilaku seragam tampak di antara mereka yang berusaha di fasilitas tempat usaha tersebut dalam hal sumber dana adalah seragam. Umumnya para pengusaha tidak menyandarkan perekonomian keluarga pada usaha tersebut, tetapi pada penghasilan yang diperoleh dari kepala keluarga atau anggota keluarga yang lain.

<br><br>

Corak dan jenis jaringan sosial yang ada di perumahan susun Kemayoran dalam pemanfaatan fasilitas umum dan tempat usaha amat ditentukan oleh struktur fisik bangunan gedung, status kepemilikan rumah susun, dan sosial-ekonomi penghuni. Hal itu mengakibatkan kecenderungan segregasi sosial berdasarkan jenis kelamin dan kohesi sosial yang tidak lagi tinggi. Sekitar kiri-kanan rumah hanya ada dinding dan ruang hampa terbuka atau pintu rumah tetangga tepat di depan rumah. Ruang gerak fisik menjadi amat terbatas oleh karena dinding dan ruang hampa tadi, oleh struktur ruang dalam satu rumah maupun antar lantai, antar tangga, dan antar gedung. Keterbatasan fisik tersebut amat mempunyai dampak terhadap interaksi sosial para penghuni rumah susun.