

BAB I

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Pesatnya pembangunan Kota Jakarta saat ini ditandai dengan besarnya penduduk Jakarta yang telah mencapai 8.492.832 jiwa.¹ Sebagai kota metropolitan, Jakarta banyak menghadapi permasalahan antara lain meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal yang memadai. Berdasarkan hasil survey sosial ekonomi nasional 2004 Biro Pusat Statistik, dari 55 juta keluarga di Indonesia, sekitar 5.9 juta diantaranya belum memiliki rumah. Sementara itu, setiap tahun terjadi penambahan kebutuhan rumah dari keluarga baru sekitar 820.000 unit rumah. Selain itu, masih terdapat 3,1 juta keluarga atau 12,5 juta jiwa keluarga yang menghuni rumah dengan kondisi yang tidak layak.²

Ketersediaan lahan untuk perumahan dan permukiman terutama di pusat kota-kota besar sudah sangat terbatas dan sulit terjangkau oleh masyarakat, khususnya bagi masyarakat golongan berpenghasilan menengah ke bawah. Keadaan tersebut telah mendorong masyarakat untuk tinggal di kawasan yang jauh dari pusat kota dan pusat kegiatan yang mengakibatkan semakin besarnya biaya perjalanan dan lamanya waktu tempuh mencapai tempat kerja. Untuk mengatasi berbagai dampak negatif tersebut, maka pembangunan perumahan dan permukiman, terutama di kota-kota metropolitan dan besar di Indonesia, sudah harus diarahkan menuju pembangunan ke arah vertikal dalam bentuk blok-blok rumah susun.

Rumah bersusun yang ditujukan untuk masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah telah dibangun tersebar di beberapa lokasi, diantaranya adalah Rumah Susun Klender (1976), Rumah Susun Tanah Abang (1981), Rumah Susun Kebon Kacang (1983), Rumah Susun Pondok Bambu (1985), Rumah Susun

¹ Jumlah Penduduk Provinsi DKI Jakarta Bulan : Februari 2008 sumber : <http://www.kependudukancapil.go.id/index.php/component/content/4?task=view>

² Biro Pusat Statistik, survey sosial ekonomi nasional, 2004

Cipinang (1986) , Rumah Susun Cengkareng (1986), Rumah Susun Pondok Kelapa (1987), Rumah Susun Tambora (1987), dan Rumah Susun Penjaringan, Rumah Susun Pulo Mas, Rumah Susun Karang Anyar, Rumah Susun Jatirawasari yang dibangun pada tahun 1988. Kedelapan rumah susun tersebut memiliki lokasi yang baik, terletak dekat dengan tempat beraktivitas, fasilitas perumahan di lingkungan sekitarnya yang memadai serta terakses oleh kendaraan umum.

Kedekatan jarak antara rumah hunian dengan tempat beraktivitas dan bekerja adalah tujuan yang ingin dicapai dari pembangunan rumah susun sederhana ini; untuk mengurangi kemacetan lalu lintas, mengurangi biaya transportasi, serta mempersingkat waktu tempuh. Dalam dua tahun terakhir, di Jakarta telah dikembangkan sekitar 36 rumah susun sederhana milik (Rusunami)³ yang sering juga dikenal sebagai apartemen bersubsidi. Namun, tidak semua lokasi yang sekarang dipilih untuk pembangunan rumah susun sederhana se-ideal pembangunan rumah susun – rumah susun sederhana sebelumnya.

Lokasi yang berada di pusat kota dengan aksesibilitas yang baik dan dekat dengan fasilitas kota mempunyai harga yang relatif tinggi. Akibatnya, hunian yang dibangun di lokasi tersebut akan mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi dan sulit untuk dikembangkan menjadi rumah susun sederhana. Menjadikan lokasi rumah susun sederhana harus berada pada daerah pinggiran (*sub-urban*) atau lokasi yang tidak terakses dengan baik yang mempunyai nilai yang relatif lebih rendah⁴.

Akibat dari lokasi kawasan *sub-urban* yang berjarak jauh dari pusat kota, penghuni rumah susun sendara akan menghadapi tingginya biaya transportasi dan lamanya waktu tempuh perjalanan yang kelak akan menjadi beban. Kondisi di atas terjadi karena adanya orientasi pengembangan termasuk rumah susun terhadap keberadaan akses jalan baik jalan tol (jalan bebas hambatan) maupun jalan biasa yang melayani pergerakan kendaraan pribadi (mobil dan motor) dan angkutan umum.

3 Sumber data dari Kementerian Negara Perumahan Rakyat

4 The Appraisal of real estate. Appraisal institute

Orientasi pengembangan tersebut berbeda dengan keadaan di Singapura, dimana keberadaan transportasi massal yang dikenal dengan nama MRT (*Mass Rapid Transit*) telah dipertimbangkan dalam melakukan pengembangan kota. Kelebihan Transportasi massal dengan beberapa antara lain dapat menampung banyak orang, dapat bergerak dengan cepat sehingga dengan jarak tempuh yang cukup jauh dapat ditempuh dengan waktu lebih singkat. MRT sebagai transportasi yang bersifat transit akan memacu adanya pusat-pusat kegiatan, termasuk di dalamnya pengembangan rumah susun. Rumah susun – rumah susun di Singapura tidak terletak di kawasan pusat kota, melainkan berada jauh dari pusat kota. Namun, rumah susun-rumah susun tersebut telah dihubungkan dengan MRT sehingga penghuni tetap memiliki kemudahan mobilitas ke pusat kota untuk beraktivitas.

Penelitian ini akan mengacu pada kondisi di Singapura, yaitu pengembangan rumah susun sederhana yang mempertimbangkan transportasi massal. Dengan demikian, pengembangan rumah susun sederhana dapat lebih fleksibel dalam pembiayaannya karena lahan di kawasan pinggiran (sub-urban) akan lebih murah. Selain itu, permasalahan lamanya waktu tempuh dan biaya transportasi, secara teoritis dapat terjawab.

Transportasi massal yang dipertimbangkan dalam penelitian kelayakan pengembangan rumah susun sederhana ini adalah Kereta Rel Listrik (KRL). KRL yang dikelola oleh PT. KAI Commuter Jabodetabek telah dikembangkan dengan memperhatikan peningkatan kualitas pelayanan secara menyeluruh. Pelayanan ini mencakupi *commuter* di kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi atau lebih dikenal dengan Jabodetabek.

1.2. Perumusan Masalah

Pusat kota dengan aksesibilitas yang baik dan dekat dengan fasilitas kota mempunyai harga yang relatif tinggi. Akibatnya, hunian yang dibangun di lokasi seperti itu juga mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi, dan sulit untuk dikembangkan rumah susun sederhana. Lokasi-lokasi yang umumnya dipilih untuk dikembangkan sebagai rumah susun sederhana terletak lebih pinggir atau

lokasi yang tidak terakses dengan baik. Jarak yang jauh dari pusat kota mengakibatkan tingginya biaya transportasi dan lamanya waktu tempuh perjalanan yang kelak akan membebani penghuni rumah susun sederhana.

Saat ini orientasi pengembangan termasuk rumah susun pada keberadaan akses jalan yang melayani pergerakan kendaraan pribadi (mobil dan motor) maupun angkutan umum. Keberadaan transportasi umum yang bersifat massal seperti KRL belum dijadikan pertimbangan dalam pemilihan lokasi dalam pengembangan rumah susun sederhana di Jakarta. Padahal, moda transportasi seperti KRL dapat menghemat biaya dan waktu tempuh perjalanan penghuni untuk mobilitas ke pusat kota.

1.3. Pertanyaan Penelitian

Dari permasalahan di atas, kajian ini dilakukan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Apakah kawasan sekitar stasiun pemberhentian KRL berpotensi dan layak untuk dikembangkan sebagai rusun sederhana? Kondisi akan layak untuk dikembangkan apabila dapat menjawab beberapa pertanyaan berikut

- Apakah rumah susun masih berpeluang untuk dikembangkan?
- Apakah secara lokasi telah layak untuk dikembangkan?
- Apakah rumah susun tersebut layak secara finansial untuk dikembangkan?

1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.4.1. Tujuan

Studi ini memiliki tujuan untuk mengetahui apakah kawasan sekitar stasiun pemberhentian KRL berpotensi dan layak untuk dikembangkan sebagai rusun sederhana. Hal ini untuk mengkaitkan transportasi massal khususnya keberadaan stasiun dengan potensinya sebagai kawasan pertumbuhan atau pengembangan.

1.4.2. Manfaat

Studi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman tentang potensi-potensi pengembangan rumah susun yang mempertimbangkan transportasi massal pada kajian *real estate*.

1.5. Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian

1.5.1. Ruang Lingkup Kajian

Penelitian ini melibatkan dua sektor yaitu sektor perumahan dan transportasi yang dijabarkan sebagai berikut:

- Pengembangan rumah susun dilakukan dalam sudut pandang *real estate development* yang lebih mempertimbangkan sisi *supply*, sedangkan sisi *demand* hanya dilihat sebagai keberadaan target pasar dan tingkat kemampuan target pasar.
- Peluang pengadaan rumah susun ditinjau dari sisi *supply*, meliputi potensi lahan sebagai rumah susun yang layak dan terjangkau di kawasan Jabodetabek dan biaya pengembangan rumah susun.
- Potensi lokasi pengembangan dengan deskripsi kawasan perkotaan berdasarkan kriteria guna lahan, harga lahan, kebijakan pemerintah dan aksesibilitas.
- Terdapat faktor yang mempengaruhi *demand* yang dipertimbangkan dalam penelitian ini data kependudukan, volume penjualan, tingkat kekosongan, tingkat hunian, harga produk lainnya dan pilihan konsumen.
- Tingkat kemampuan ditinjau dari kondisi sosio-ekonomi meliputi usia, jenis pekerjaan, tingkat pendapatan, dan jumlah keluarga.
- Untuk sektor transportasi dibatasi pada penggunaan KRL sebagai transportasi massal yang melayani pergerakan penumpang dari daerah sekitar Jakarta menuju pusat kota Jakarta dan sebaliknya.

1.5.2. Batasan Penelitian

Pembahasan rumah susun pada penelitian ini tidak melihat rumah susun dari sisi hubungan sosial di dalamnya melainkan hanya pada pemilihan lokasi rumah susun dan kelayakannya.

1.6. Urutan Penelitian

Urutan penulisan penelitian secara garis besar terdiri dari 5 BAB, dengan urutan sebagai berikut :

BAB I. Merupakan pendahuluan, mengenai uraian latar belakang penelitian, perumusan masalah, pertanyaan masalah, kontribusi masalah, batasan penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II. Merupakan pembahasan kajian literatur mengenai pengertian dan pengembangan rumah susun sederhana yang terintegrasi dengan transportasi massal. Selain itu, berisi teori-teori yang berkaitan dengan penelitian seperti teori mengenai transportasi massal, rumah susun dan penilaian lahan.

BAB III. Metodologi penelitian, membahas mengenai pendekatan penelitian yang digunakan, metode pengumpulan data, dan metode analisis.

BAB IV. Merupakan studi kasus dari hasil pengamatan dilapangan, pengungkapan fakta yang ada dan menjelaskan temuan-temuan, analisis terhadap data-data yang ditemukan.

BAB V. Merupakan bagian akhir atau penutup yang berisi kesimpulan secara keseluruhan yang merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian, dan rangkuman pembahasan.

1.7. Kerangka Pemikiran

