



UNIVERSITAS INDONESIA

**EVALUASI RUMAH SUSUN KLENDER
DAN RUMAH SUSUN KEMAYORAN
DENGAN PENDEKATAN *HOUSING VALUE***

SKRIPSI

**FITRI MARDIANA
0806456083**

**FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
DEPOK
JULI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

EVALUASI RUMAH SUSUN KLENDER
DAN RUMAH SUSUN KEMAYORAN
DENGAN PENDEKATAN *HOUSING VALUE*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur

FITRI MARDIANA
0806456083

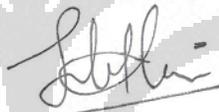
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI ARSITEKTUR
DEPOK
JULI 2012

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Fitri Mardiana

NPM : 0806456083

Tanda Tangan : 

Tanggal : 05 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Fitri Mardiana
NPM : 0806456083
Program Studi : Arsitektur
Judul Skripsi : Evaluasi Rumah Susun Klender dan Rumah Susun
Kemayoran Dengan Pendekatan *Housing Value*

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dr. Ing. Ir. Dalhar Susanto



Penguji : Ir. Azrar Hadi Ph.D.



Penguji : Prof. Dr. Ir. Abimanyu T. Alamsyah M.S.



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 05 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena limpahan Berkah dan Rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Evaluasi Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran Dengan Pendekatan *Housing Value*” tepat pada waktunya. Penulisan skripsi ini saya lakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Arsitektur Jurusan Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ing. Ir. Dalhar Susanto yang telah banyak mengorbankan waktu, tenaga, serta pikiran untuk membimbing saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas bantuan serta dukungannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Ir. Azrar Hadi Ph.D. dan Bapak Prof. Dr. Ir. Abimanyu Takdir Alamsyah M.S. yang telah membantu menyempurnakan skripsi ini dengan memberikan saran dan kritikan.
3. Bapak Mohammad Nanda Widyarta, B.Arch., M.Arch; Mas Ahmad Gamal, S.Ars., M.Si., MUP; serta Mbak Rini Suryantini, ST., M.Sc yang telah memberikan masukan-masukan yang berharga selama proses penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Ir. Evawani Ellisa M.Eng., Ph.D. yang telah membimbing saya selama masa perkuliahan di Departemen Arsitektur. Terima kasih untuk saran dan bimbingan Ibu selama ini.
5. Seluruh Dosen pengajar di Departemen Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Indonesia yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang sangat berguna selama masa perkuliahan di Departemen Arsitektur.

6. Seluruh staff dan karyawan Departemen Arsitektur yang telah bersedia membantu dan mendukung saya dari awal masa perkuliahan hingga selesainya penulisan skripsi ini.
7. Pihak pengelola Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk melakukan studi lapangan serta membantu saya mengumpulkan data.
8. Ibu Yulia dan Ibu Karnadi yang telah menyediakan waktunya untuk berbagi informasi sebagai penghuni Rumah Susun Klender serta Bapak Suminto dan Ibu Nuryati yang juga telah menyediakan waktunya untuk berbagi informasi sebagai penghuni Rumah Susun Kemayoran.
9. Mama dan Papa yang selalu memberikan doa dan dukungan moril. Kakak Atin, Mas Subhan, Mas Hadi dan Mas Rahman yang juga selalu memberikan dukungan. Serta Farhan dan Abdul yang selalu memberikan keceriaan. Kalian selalu menjadi penyemangat.
10. Meilany Samsi, Annisa Ayuningtyas, Amal, Atha, Andre, Dandi, Ello, Emik, Fandi, Gustav, Iwan, Irvan, Irwan, Jujud, Maman, Tama dan teman-teman Bunayya lainnya. Terima kasih sudah menjadi saudara Bunayya yang baik hati. Semoga Bunayya tidak semakin wacana.
11. Untuk sahabat bunayya, Ibu; Babeh Poci; Andri. Terima kasih untuk memberi saya makan selama berada di Depok.
12. Nichan, Aul, Ira dan teman dekat lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Terima kasih sudah bersedia menjadi teman dekat dari awal perkuliahan hingga proses penulisan skripsi ini. Semoga pertemanan kita tidak putus sampai disini saja.
13. Teman sepembimbingan, Ajeng dan Niko. Terima kasih untuk doa dan dukungan kalian. Semoga doa dan dukungan kalian tidak berhenti sampai disini saja. Sukses selalu untuk kalian.
14. Untuk teman-teman Departemen Arsitektur angkatan 2008. Terima kasih atas doa dan dukungan kalian selama ini. Semoga cita-cita yang kalian impikan dapat tercapai. Senang rasanya dapat menjadi salah satu bagian dari Arsitektur 2008. Semoga pertemanan kita berlangsung sepanjang masa.

15. Teman-teman Departemen Arsitektur angkatan 2009, 2010, dan 2011. Terima kasih untuk doa dan dukungan kalian selama ini.

16. Dan terima kasih untuk semua teman-teman dan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu. Terima kasih atas doa dan dukungan kalian.

Akhir kata, semoga makalah ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan dari semua pihak yang telah membantu. Saya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari materi dan juga penyusunannya, kritik dan saran dari pembaca sangat saya harapkan.

Depok, 05 Juli 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fitri Mardiana
NPM : 0806456083
Program Studi : Arsitektur
Departemen : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

EVALUASI RUMAH SUSUN KLENDER
DAN RUMAH SUSUN KEMAYORAN
DENGAN PENDEKATAN HOUSING VALUE

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 05 Juli 2012
Yang menyatakan



(Fitri Mardiana)

ABSTRAK

Nama : Fitri Mardiana
Program Studi : Arsitektur
Judul : Evaluasi Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran
Dengan Pendekatan *Housing Value*

Masalah perumahan saat ini dianggap sebagai kurangnya jumlah hunian yang sehat dan layak huni. Untuk itu, pemerintah mencoba untuk memberikan jalan keluar yaitu dengan menyelenggarakan hunian vertikal yang salah satu contohnya adalah rumah susun. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi keberhasilan penyelenggaraan program Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran serta untuk mengetahui konsep *housing value* yang dikembangkan oleh John F. C. Turner. Penelitian dilakukan dengan mengevaluasi penghuni rumah susun dengan menggunakan pendekatan *housing value*. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran sudah berhasil diselenggarakan oleh Pemerintah. Hal ini dikarenakan adanya kesesuaian *housing value* dari hunian dengan penghuninya.

Kata kunci:

Hunian, *housing value*, rumah susun.

ABSTRACT

Name : Fitri Mardiana
Study Program: Architecture
Title : Evaluation of *Rumah Susun Klender* and *Rumah Susun Kemayoran* with Housing Value Approach

Housing problems currently considered as the lack of amount of healthy residential and habitable. Hence, the government tried to provide a way out by hold the vertical residential, such as *rumah susun*. This study aims to evaluate the success of the provisioning program of *Rumah Susun Klender* and *Rumah Susun Kemayoran*, and to know the housing value concept developed by John F. C. Turner. The study was conducted by evaluate the residents of the *rumah susun* by using the housing value approach. This study concluded that the *Rumah Susun Klender* and *Rumah Susun Kemayoran* was successfully organized by the Government. This is happened because the suitability of housing value of residential to the occupants.

Key words:
Residential, housing value, *rumah susun*.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Tujuan Penulisan.....	4
1.4. Metode Penulisan.....	4
1.5. Sistematika Penulisan.....	5
2. KAJIAN TEORI.....	6
2.1. Nilai Perumahan.....	6
2.1.1. Faktor Moneter.....	7
2.1.1.1. Pendapatan.....	8
2.1.1.2. Biaya.....	8
2.1.1.3. Aktiva tetap.....	9
2.1.1.4. Harga.....	10
2.1.2. Faktor Non Moneter.....	12
2.1.2.1. Akses Menuju Sumber Pendapatan.....	13
2.1.2.2. Status Keamanan Kepemilikan Hunian.....	14
2.1.2.3. Standar Fisik Hunian.....	14
2.1.2.4. Akses Sosial.....	16
2.2. Rumah Susun.....	18
3. STUDI LAPANGAN.....	21
3.1. Rumah Susun Klender.....	21
3.1.1. Data Umum Rumah Susun Klender.....	21
3.1.2. Studi Kasus Penghuni Rumah Susun Klender.....	22
3.1.2.1. Keluarga Ibu Yulia.....	22
3.1.2.2. Keluarga Ibu Karnadi.....	30
3.2. Rumah Susun Kemayoran.....	37
3.2.1. Data Umum Rumah Susun Kemayoran.....	37
3.2.2. Studi Kasus Penghuni Rumah Susun Kemayoran.....	38
3.2.2.1. Keluarga Bapak Suminto.....	38
3.2.2.2. Keluarga Ibu Nuryati.....	46
3.3. Tabel Perbandingan Data Penghuni.....	54
4. KESIMPULAN.....	55
DAFTAR PUSTAKA.....	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1.1.	Empat Kriteria Tolak Ukur Faktor Moneter dan Faktor Non Moneter.....	7
Gambar 2.1.1.1.	Pola Ideal Faktor Moneter.....	11
Gambar 2.1.2.1.	Pola Ideal Faktor Non Moneter.....	17
Gambar 2.2.1.	Bagian Bersama dan Benda Bersama Milik Rumah Susun Klender dan Kemayoran.....	20
Gambar 3.1.2.1.1.	Pola Faktor Moneter Keluarga Ibu Yulia.....	23
Gambar 3.1.2.1.2.	Denah Hunian Keluarga Ibu Yulia.....	26
Gambar 3.1.2.1.3.	Kondisi Hunian Keluarga Ibu Yulia.....	27
Gambar 3.1.2.1.4.	Pola Faktor Non Moneter Keluarga Ibu Yulia.....	28
Gambar 3.1.2.2.1.	Pola Faktor Moneter Keluarga Ibu Karnadi.....	31
Gambar 3.1.2.2.2.	Denah Hunian Keluarga Ibu Karnadi.....	34
Gambar 3.1.2.2.3.	Kondisi Hunian Keluarga Ibu Karnadi.....	35
Gambar 3.1.2.2.4.	Pola Faktor Non Moneter Keluarga Ibu Karnadi.....	36
Gambar 3.2.2.1.1.	Pola Faktor Moneter Keluarga Bapak Suminto.....	40
Gambar 3.2.2.1.2.	Denah Hunian Keluarga Bapak Suminto.....	42
Gambar 3.2.2.1.3.	Kondisi Fisik Hunian Keluarga Bapak Suminto.....	43
Gambar 3.2.2.1.4.	Bukaan Pada Hunian Keluarga Bapak Suminto.....	44
Gambar 3.2.2.1.5.	Pola Faktor Non Moneter Keluarga Bapak Suminto.....	45
Gambar 3.2.2.2.1.	Pola Faktor Moneter Keluarga Ibu Nuryati.....	48
Gambar 3.2.2.2.2.	Denah Hunian Keluarga Ibu Nuryati.....	50
Gambar 3.2.2.2.3.	Kondisi Hunian Keluarga Ibu Nuryati.....	51
Gambar 3.2.2.2.4.	Pola Faktor Non Moneter Keluarga Ibu Nuryati.....	52

DAFTAR TABEL

Tabel 3.3.1 Perbandingan Data Penghuni..... 54

Tabel 3.3.2 Perbandingan Kondisi Moneter dan Non Moneter Penghuni... 54



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di negara Indonesia semakin meningkat setiap tahunnya. Menurut data milik Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk negara Indonesia pada tahun 2000 sejumlah 206,264,595 jiwa sedangkan pada tahun 2010 jumlah penduduk negara Indonesia telah mencapai jumlah 237,641,326 jiwa. Menurut data milik Proyeksi Penduduk Indonesia, diperkirakan pada tahun 2020 jumlah penduduk negara Indonesia akan semakin meningkat hingga mencapai jumlah 259,721,800 jiwa. Dengan perkiraan bertambahnya jumlah penduduk negara Indonesia sejumlah 22,080,474 jiwa, maka bertambah pula jumlah kebutuhan manusia yang harus dipenuhi.

Manusia memiliki kebutuhan hidup yang tidak akan pernah ada habisnya. Seorang ahli Psikologi Manajemen Modern, Abraham Maslow, mengklasifikasikan kebutuhan manusia, yaitu kebutuhan fisiologis, kebutuhan akan keamanan, kebutuhan bersosialisasi, kebutuhan akan pengakuan diri, dan kebutuhan aktualisasi diri. Kebutuhan-kebutuhan tersebut tidak dapat terpenuhi jika kebutuhan yang paling mendasar, yaitu kebutuhan fisiologis, sudah terpenuhi. Kebutuhan fisiologis adalah kebutuhan yang dibutuhkan untuk bertahan hidup seperti udara, air, makan, dan tidur.

Seperti yang sudah disebutkan pada paragraf ke dua, salah satu kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah tidur. Agar dapat tidur dengan nyaman, manusia tidak hanya membutuhkan alas untuk tidur, namun juga butuh pelindung untuk melindungi diri dari gangguan seperti hujan, panas matahari, ataupun gangguan binatang. Maka, manusia membutuhkan naungan untuk melindungi dirinya.

Ketika kebutuhan manusia untuk tidur dan melindungi diri sudah terpenuhi, tibalah saatnya manusia untuk memenuhi kebutuhan lainnya, yaitu kebutuhan bersosialisasi. Salah satu sarana untuk memenuhi ketiga kebutuhan tersebut adalah rumah. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal. Pengertian rumah menurut Koesputranto (1988)

adalah tempat berlindung dari pengaruh dunia luar manusia, seperti iklim, musuh, penyakit, dan sebagainya.

Kebutuhan akan rumah semakin meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk di negara Indonesia. Kebutuhan total rumah tiap tahunnya, berdasarkan perhitungan Real Estate Indonesia (REI), dapat mencapai 2,6 juta yang dikarenakan bertambahnya pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah rusak dan kekurangan rumah.

Kenaikan jumlah penduduk berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan untuk mendirikan rumah. Setelah menimbang akan rencana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna lahan serta meningkatkan kualitas lingkungan permukiman, namun terbatasnya luas lahan yang tersedia, maka pemerintah mengatasi hal ini dengan menyediakan hunian massal vertikal yang salah satunya adalah rumah susun.

Menurut Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, rumah susun adalah suatu bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang merupakan satuan-satuan untuk digunakan terpisah dan memiliki bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Fungsi dari pembangunan rumah susun adalah sebagai sarana pemenuhan kebutuhan rumah layak khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Namun, rumah susun yang telah diselenggarakan oleh pemerintah dengan maksud untuk menyediakan rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), masih saja terdapat kekurangan. Kekurangan tersebut antara lain banyaknya satuan kamar rumah susun yang dialihkan kepemilikannya ke orang lain, pembeli atau penyewa yang tidak sesuai dengan sasaran, dan ketidaknyamanan penghuni terhadap tempat tinggalnya. Hal ini dapat terjadi karena adanya ketidaksesuaian harapan penghuni terhadap huniannya.

Kepala Badan Pusat Statistik (BPS), Rusman Hertiawan (2011), menyatakan bahwa negara Indonesia pada tahun 2011 memiliki kekurangan rumah sejumlah 13,6 juta. Jumlah tersebut berdasarkan pada survey sensus penduduk yang diselenggarakan pada tahun 2010. Dari hasil data sensus penduduk tersebut, terdapat 61 juta rumah tangga yang sebanyak 13,6 juta rumah tangga tidak memiliki rumah layak. Padahal, mungkin saja 13,6 juta rumah tangga

tersebut sebenarnya sudah memiliki rumah layak dan tidak menjadi masalah perumahan di negara Indonesia.

Masalah perumahan selama ini dianggap sebagai kurangnya jumlah satuan fisik tempat tinggal yang layak untuk dihuni. Padahal, seharusnya yang menjadi masalah adalah kurangnya satuan tempat tinggal yang memiliki nilai sesuai dengan penghuninya dan sesuai dengan harapan penghuninya. Nilai tersebut, menurut John F.C. Turner (1976), dilihat dari dua faktor, yaitu faktor moneter dan faktor non moneter.

Menurut data hasil studi milik Citrayu Fitria Ongkosongo (2003) pada rumah susun Kemayoran I dan II, Karet Tengsin I dan II, Bendungan Hilir I, Tambora IV dan Karang Anyar, terdapat sekitar 42,16% penghuni yang mengalihkan kepemilikannya dimana penghuni baru sebagian besar berasal dari golongan masyarakat berekonomi tinggi. Hal ini antara lain disebabkan faktor moneter dan non moneter seperti tingginya kriminalitas, status penghunian rumah susun, pencapaian ke sumber mata pencaharian.

Berdasarkan penjelasan pada paragraf sebelumnya, maka Saya mencoba untuk mengevaluasi keberhasilan penyelenggaraan program Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran dengan melakukan pendekatan teori John F.C. Turner mengenai *Housing Value*.

1.2. Rumusan Masalah

Rumah susun disediakan oleh pemerintah dengan tujuan sebagai sarana pemenuhan kebutuhan rumah layak bagi penghuninya khususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Namun, faktanya penyelenggaraan rumah susun belum sepenuhnya berhasil. Hal ini dapat dilihat dari cukup banyaknya penghuni yang mengalihkan kepemilikannya kepada orang lain dengan menyewakan atau menjual kembali satuan rumah susun, pembeli atau penyewa yang tidak tepat sasaran, dan rasa ketidaknyamanan terhadap huniannya. Hal ini mungkin dapat terjadi dikarenakan adanya rasa ketidakcocokkan penghuni terhadap huniannya.

Permasalahan yang akan saya bahas dalam skripsi ini adalah mengenai konsep housing value yang telah dikembangkan oleh John F. C. Turner serta

untuk menganalisis keberhasilan program penyelenggaraan hunian vertikal rumah susun pada Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran.

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan diadakannya evaluasi terhadap Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran adalah untuk mengetahui konsep *Housing Value* yang dikembangkan oleh John F.C. Turner serta mengevaluasi keberhasilan penyelenggaraan program Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran dengan pelaksanaan evaluasi menggunakan teori *Housing Value* yang dikembangkan oleh John F.C. Turner.

1.4. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan hasil evaluasi keberhasilan program penyelenggaraan Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran, saya perlu melakukan beberapa analisis dengan mengajukan beberapa pertanyaan kepada penghuni satuan rumah susun sesuai dengan teori John F.C. Turner yaitu mengenai faktor moneter dan non moneter yang dialami oleh penghuni rumah. Metode penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan studi literatur, pengamatan langsung, dan wawancara narasumber.

Metode studi literatur yang saya gunakan adalah dengan mempelajari buku karya John F.C. Turner yang berjudul *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments* (1976). Buku ini berisi pengamatan yang dilakukan oleh John F.C. Turner terhadap kondisi masyarakat berpenghasilan rendah di negara Peru yang terkait dengan huniannya. Selain itu, saya juga mempelajari sumber literatur lainnya untuk menambah data yang saya perlukan agar dapat menambah pengetahuan saya dalam mengevaluasi keberhasilan program penyelenggaraan Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran.

Pengamatan langsung yaitu dengan mengamati kondisi hunian dan hubungan sosial di dalam rumah susun yang terdapat di Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran. Kondisi hunian yang diamati antara lain kondisi fisik hunian penghuni yaitu seperti ada atau tidak ada nya perbaikan pada fisik

hunian. Hubungan sosial yang diamati antara lain yaitu hubungan antar penghuni rumah susun.

Metode wawancara narasumber yaitu dengan melakukan tanya jawab kepada penghuni satuan rumah susun mengenai hal yang terkait dengan penelitian. Metode ini penting dilakukan karena hasil dari wawancara ini sangat diperlukan untuk mengevaluasi keberhasilan penyelenggaraan program rumah susun.

1.5. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini, saya membagi penjelasan mengenai analisis dengan membagi menjadi empat, yaitu mengenai pendahuluan, kajian teori, studi lapangan dan kesimpulan.

Bab pertama merupakan pendahuluan. Bab ini berisi tentang latar belakang masalah yang mendasari pentingnya diadakannya penelitian. Selain itu, bab ini juga menjelaskan tentang rumusan masalah mengapa diadakannya penelitian, tujuan diadakannya penelitian serta metode yang dilakukan untuk melakukan penelitian.

Bab kedua merupakan kajian teori. Bab ini berisi tentang kajian teori yang akan dipakai selama penelitian. Kajian teori yang dibahas adalah mengenai pengertian Housing Value yang dikembangkan oleh John F.C. Turner, alat ukurnya yaitu faktor moneter dan faktor non moneter, dan juga keadaan-keadaan ideal dari faktor moneter dan faktor non moneter.

Bab ketiga merupakan studi lapangan. Bab ini berisi tentang hasil analisis studi lapangan. Rumah susun yang dijadikan studi lapangan adalah Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran. Bab ini juga berisi tentang sasaran penelitian, yaitu dua penghuni Rumah Susun Klender dan dua penghuni Rumah Susun Kemayoran.

Bab keempat merupakan kesimpulan. Bab ini berisi kesimpulan dari seluruh karya tulis yang merupakan hasil analisis dari penelitian. Bab ini juga berisi tentang tujuan penulisan seperti yang telah disebutkan pada bab pertama mengenai tujuan penulisan.

BAB 2 KAJIAN TEORI

2.1. Nilai Perumahan

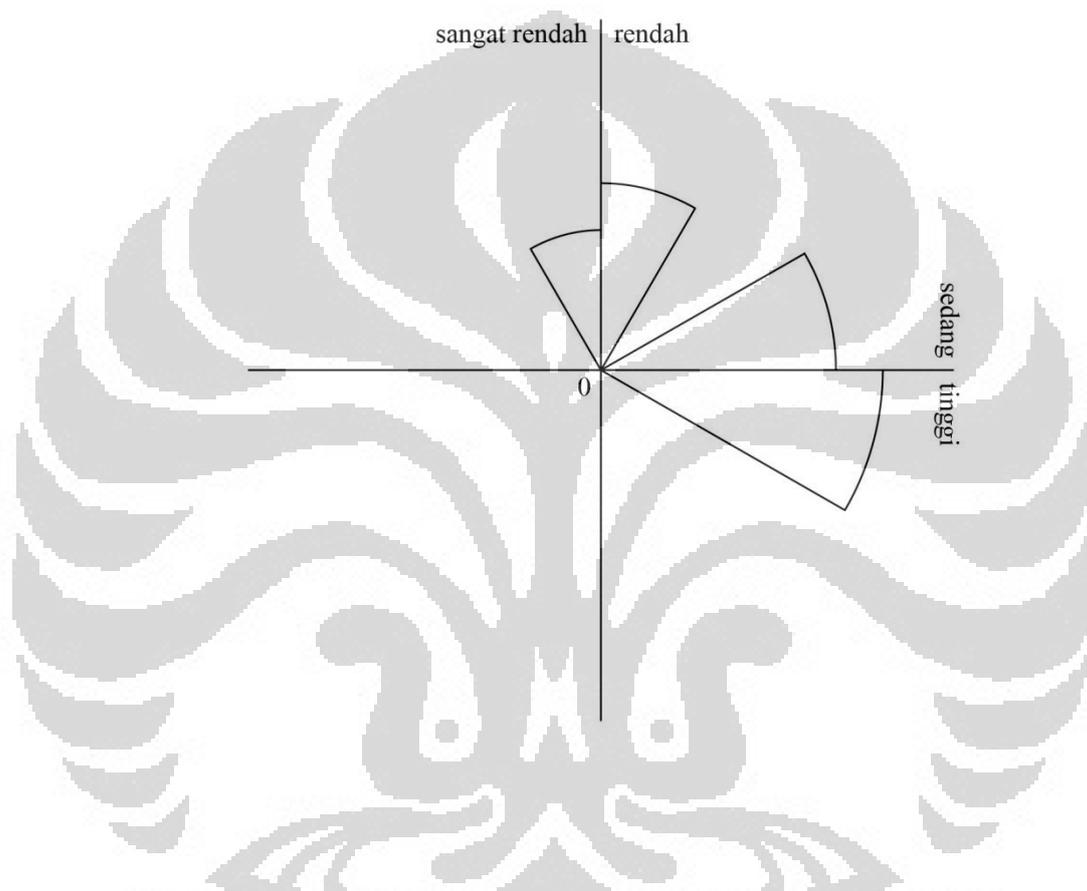
John F.C. Turner (1976) dalam bukunya yang berjudul *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*, berpendapat bahwa kemampuan penghuni untuk merawat dan mengelola huniannya bergantung pada faktor moneter dan faktor non moneter yang dimiliki oleh penghuni. Bagi lembaga penyelenggara hunian, agar hunian yang diselenggarakan dapat bernilai secara ekonomis, lembaga tersebut menetapkan acuan hunian yang diperkirakan akan laku terjual.

Namun, acuan hunian yang telah dibuat oleh penyelenggara hunian ternyata menimbulkan ketidaksesuaian dengan kebutuhan dan prioritas penghuni terhadap huniannya. Sebagian besar penghuni yang paling merasa tidak puas adalah penghuni berpenghasilan rendah. Maka masalah perumahan pun timbul. Masalah perumahan sebaiknya dilihat dari proses mendirikan bangunan yaitu ada atau tidaknya kendali yang diberikan penghuni terhadap huniannya.

Seharusnya, masalah perumahan dianggap sebagai kurangnya hunian yang sesuai dengan harapan penghuninya, *housing value* tidak sesuai dengan kondisi penghuni. Menurut John F.C. Turner, rumah sebaiknya jangan diartikan sebagai kata benda, yaitu hanya suatu benda yang menaungi penghuninya, melainkan dianggap sebagai kata kerja, yaitu proses dimana penghuni ikut merasakan ketika membuat, menjaga, dan memelihara huniannya. Untuk itu perlu adanya hubungan antara penghuni, sebagai aktor si pembuat hunian, dan produk, sebagai hasil dari harapan penghuni.

Adanya ketidaksesuaian dengan kondisi keuangan rumah tangga, lokasi hunian yang tidak menguntungkan, adanya rasa keterasingan yang disebabkan oleh lingkungan sosial yang tidak sesuai, sulitnya untuk melakukan pergerakan serta kurangnya rasa privasi dapat diukur secara kuantitatif. Menurut Tuban (1976), metode kuantitatif adalah ilmu yang berkaitan dengan pengumpulan data, analisis data, dan interpretasi hasil analisis untuk mendapatkan informasi untuk menarik kesimpulan dan pengambilan keputusan. Menurut John F.C. Turner,

faktor yang dibutuhkan sebagai alat ukur adalah faktor moneter dan faktor non moneter yang dibagi menjadi empat kriteria yaitu sangat rendah, rendah, sedang, dan tinggi.



Gambar 2.1.1: Empat Kriteria Tolak Ukur Faktor Moneter dan Faktor Non Moneter

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

2.1.1. Faktor Moneter

Faktor moneter merupakan salah satu faktor yang dapat mengukur keberhasilan penyelenggaraan program perumahan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, moneter adalah hal yang berhubungan dengan uang atau keuangan. Maka, faktor moneter penghuni diukur dengan menggunakan sejumlah uang yang dimiliki dan dikeluarkan oleh penghuni. Menurut

John F.C. Turner, yang termasuk dalam faktor moneter adalah pendapatan (*income*), biaya (*cost*), aktiva tetap (*fixed assets*), dan harga (*price*).

2.1.1.1. Pendapatan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pendapatan adalah hasil kerja, usaha dan sebagainya. Pendapatan adalah uang yang diterima oleh seseorang sebagai imbalan kerja atau pelayanan, dari penjualan suatu barang, atau sebagai keuntungan dari penanaman keuangan.

Menurut pendapat Donalds E. Kieso dan Jerry J. Weygandy, seorang ahli akuntansi, menyatakan bahwa pendapatan adalah sebuah aliran dari dana tunai atau properti lainnya dalam pertukaran barang ataupun jasa.

Menurut John F.C. Turner dalam bukunya yang berjudul *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environments*(1976),dijelaskan bahwa pendapatan adalah sejumlah uang yang dimiliki penghuni, baik dari bapak, ibu, dan anak.

Jika pengertian pendapatan sebagai salah satu alat pengukur keberhasilan penyelenggaraan program rumah dikaitkan dengan berbagai pengertian mengenai pendapatan, maka pendapatan dapat berarti imbalan (biasanya berupa dana tunai) yang diterima oleh seseorang, yang dalam hal ini berarti penghuni rumah yaitu bapak, ibu, dan anak, sebagai upah kerja atau pelayanan.

2.1.1.2. Biaya

Biaya menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sejumlah uang yang digunakan untuk mendirikan sesuatu. Sedangkan menurut Mulyadi (2005:488), salah satu seorang ahli akuntansi Indonesia, menggolongkan biaya menjadi dua yang salah satunya adalah biaya pemenuhan pesanan (*Order Filling Cost*) yaitu semua biaya yang dikeluarkan dalam rangka mengusahakan agar produk sampai ke tangan pembeli atau konsumen. Contohnya,

biaya pergudangan, biaya pengangkutan, dan biaya pembangunan rumah.

John F.C. Turner menjelaskan biaya sebagai salah satu pengukur keberhasilan rumah yaitu sejumlah uang yang digunakan sebagai biaya untuk mendapatkan rumah. Biasanya bukan merupakan jumlah uang yang harus dibayar secara rutin untuk menunjang bangunan hunian, namun hanya dikeluarkan di awal saja namun rutin selama satu atau dua tahun.

Jika pengertian biaya sebagai salah satu alat pengukur keberhasilan program rumah susun dikaitkan dengan pengertian menurut Mulyadi, maka biaya memiliki arti yaitu sejumlah uang yang dikeluarkan untuk mendirikan sesuatu dalam rangka mengusahakan agar produk, yang dalam hal ini berarti rumah, dapat sampai ke tangan penghuni.

2.1.1.3. Aktiva Tetap

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, aktiva tetap adalah kekayaan berwujud yang secara relatif tahan lama dan biasanya digunakan dalam menghasilkan barang dan jasa serta tidak disimpan untuk dijual lagi. Pengertian aktiva tetap menurut pendapat lainnya yaitu kekayaan yang digunakan untuk beroperasi dalam jangka waktu lebih dari satu periode anggaran dan nilainya akan berkurang dengan adanya penyusutan atau karena pergantian waktu, menurut Mas'ud Machfoedz (1989:66).

Menurut John F.C. Turner, aktiva tetap adalah nilai yang dimiliki oleh hunian yang dapat diukur dari kondisi fisik huniannya.

Jika pengertian aktiva tetap sebagai salah satu alat pengukur keberhasilan penyelenggaraan program rumah susun dikaitkan dengan pengertian menurut Mas'ud Machfoedz, maka aktiva tetap adalah nilai kekayaan hunian yang digunakan untuk beroperasi dalam jangka waktu tertentu dan nilainya juga akan

berubah seiring pergantian waktu, namun dipengaruhi oleh kondisi fisik hunian.

2.1.1.4. Harga

Pengertian harga menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah sejumlah uang atau alat tukar lainnya yang senilai yang harus dibayarkan untuk produk atau jasa pada waktu tertentu. Menurut Philip Kotler, harga adalah nilai yang ditukarkan oleh konsumen sebagai keuntungan atas penggunaan barang dan jasa.

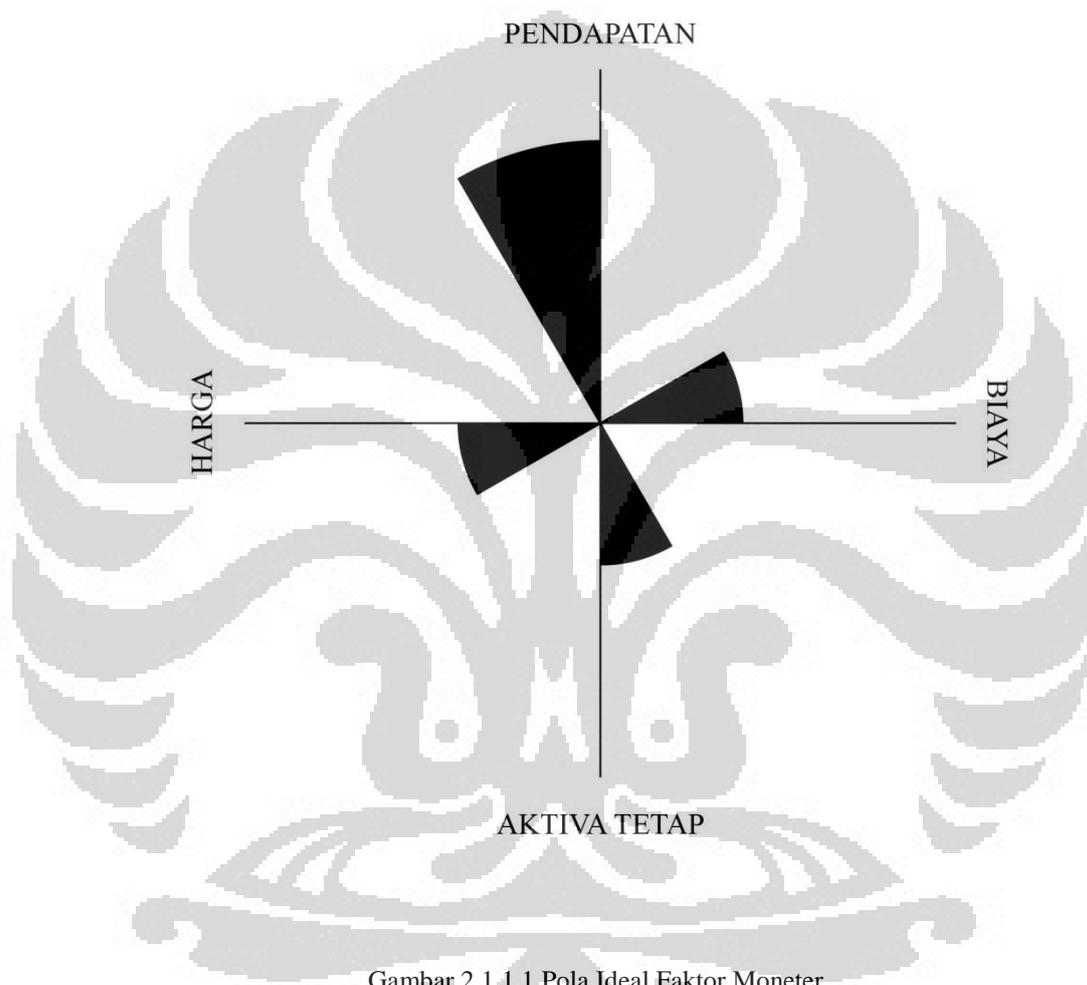
Jika kita mengacu pada pendapat John F.C. Turner, harga merupakan sejumlah uang yang dikeluarkan secara rutin seperti pengeluaran untuk sewa hunian. Pengeluaran ini dikeluarkan secara rutin selama penghuni menempati huniannya dan besar jumlah biaya bergantung pada dimensi dan juga kondisi fisik huniannya.

Jika pengertian harga sebagai salah satu alat pengukur keberhasilan penyelenggaraan program rumah susun dikaitkan dengan pengertian menurut Philip Kotler, maka harga adalah sejumlah uang atau alat tukar lainnya, yang harus dibayarkan secara rutin oleh konsumen sebagai keuntungan atas penggunaan barang atau jasa.

Kondisi perekonomian suatu keluarga dapat bergantung pada besarnya harga pengeluaran rutinnnya untuk menjaga huniannya. Pengeluaran rutin yang seimbang dengan pendapatan akan membuat penghuni lebih sehat karena jumlah harga pengeluaran rutinnnya dapat digunakan untuk keperluan pokoknya seperti makan dan pakaian yang sehat serta untuk pengeluaran kesehatan.

Hunian yang baik sebaiknya memiliki dimensi dan juga kondisi fisik yang sesuai dengan pendapatan penghuni agar penghuni tidak merasa terbebani dengan pengeluaran untuk menunjang dan merawat hunian ataupun biaya transportasi yang

terlalu tinggi. Selain itu, uang hasil pendapatan dapat digunakan sebagai biaya simpanan untuk masa depan sebagai simpanan tunai karena hanya sedikit jumlah pengeluaran yang dikeluarkan secara rutin.



Gambar 2.1.1.1 Pola Ideal Faktor Moneter

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Dalam faktor moneter, keadaan ideal adalah ketika *pendapatan* yang diperoleh oleh keluarga lebih besar dari *harga* yang harus dikeluarkan oleh keluarga. Semakin besar *pendapatan* yang diperoleh oleh keluarga harus diiringi dengan *harga* yang semakin kecil agar keluarga dapat menggunakan hasil *pendapatan*-nya untuk disimpan sehingga dapat digunakan pada hal yang lebih penting seperti makanan yang sehat,

pakaian yang layak serta sarana kesehatan yang memadai juga untuk menuju ke kehidupan yang lebih baik lagi.

Keadaan ideal lainnya adalah ketika *biaya* yang dikeluarkan penghuni untuk mendapatkan rumahnya dengan jumlah nilai *biaya* yang kecil. Mendapatkan rumah dengan *biaya* yang kecil menjadi keinginan semua kalangan penghuni. Namun, ada diantaranya yang rela mengeluarkan *pendapatan*-nya untuk mendapatkan rumah dengan nilai *biaya* yang tinggi demi meninggikan status sosialnya.

Sebaiknya *aktiva tetap* yang dimiliki oleh suatu hunian, lebih besar dari nilai *biaya* yang dikeluarkan penghuni ketika mendapatkan sebuah hunian agar mencapai keadaan yang ideal.

Namun, nilai *aktiva tetap* dari suatu hunian, tidak selalu harus bernilai besar. Idealnya, nilai dari *aktiva tetap* yang dimiliki hunian harus disesuaikan dengan kondisi penghuninya. Kondisi perekonomian rumah tangga penghuni menjadi penentu tinggi atau rendahnya nilai *aktiva tetap*. Jika kondisi perekonomian rumah tangga penghuni rendah, nilai *aktiva tetap* tidak harus dipaksakan untuk menjadi tinggi sehingga rumah tidak menjadi sebuah beban bagi penghuni untuk menuju ke kehidupan yang lebih baik.

2.1.2. Faktor Non Moneter

Faktor non moneter juga dijadikan sebagai alat pengukur keberhasilan penyelenggaraan program rumah susun. Jika faktor moneter adalah hal yang berhubungan dengan uang atau keuangan dan dapat diukur dari sejumlah uang yang dimiliki dan dikeluarkan oleh penghuni, maka faktor non moneter merupakan hal yang tidak memiliki hubungan dengan uang ataupun keuangan dan tidak dapat diukur dari banyaknya jumlah uang yang dimiliki dan dikeluarkan oleh penghuni. *John F.C. Turner* membagi faktor non moneter menjadi empat bagian, yaitu akses menuju sumber pendapatan (*employment access*), keamanan kepemilikan (*security of tenure*), standar fisik hunian (*physical standards*), akses sosial (*social access*).

2.1.2.1. Akses Menuju Sumber Pendapatan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, akses memiliki makna jalan masuk. Pengertian akses menuju sumber pendapatan sebagai salah satu alat pengukur keberhasilan penyelenggaraan program rumah susun menurut John F.C. Turner adalah adanya jalan masuk yang dengan cepat dan mudah, serta tidak perlu menghabiskan banyak waktu dan biaya menuju sumber pendapatan.

Lokasi hunian sebaiknya memiliki pencapaian yang murah dan memiliki jarak yang dekat dengan sumber pendapatan sehingga tidak perlu mengeluarkan uang yang lebih untuk dapat mencapai tempat bekerja dan juga tidak menghabiskan waktu yang lama di perjalanan menuju tempat bekerja. Akan lebih baik lagi jika jarak antara hunian dengan sumber pendapatan dapat dicapai hanya dengan berjalan kaki.

Menurut hasil survey yang dilakukan *Litbang Kompas* terhadap 804 responden pada pertengahan Februari 2012, dapat disimpulkan bahwa faktor kemudahan akses menuju tempat kerja atau sekolah merupakan bayangan dari tempat tinggal yang sempurna. Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat cenderung memilih hunian yang memudahkan penghuni menuju sarana pendidikan dan sumber pendapatan.

Tentu saja masalah mengenai akses menuju sumber pendapatan berhubungan dengan kondisi ekonomi yang dimiliki keluarga. Jarak dekat hunian dengan sumber pendapatan bergantung juga pada pendapatan keluarga. Keluarga menengah atas akan memiliki ukuran jarak dekat yang berbeda dengan keluarga menengah bawah. Setiap keluarga memiliki ukuran jarak dekat dengan sumber pendapatannya sendiri dan memisahkan sebagian hasil pendapatannya untuk digunakan sebagai pengeluaran transportasi. Jika jumlah pengeluaran yang digunakan

untuk transportasi masih kurang dari jumlah yang disisihkan dari pendapatan, dapat disimpulkan bahwa keluarga tersebut sudah memiliki hunian yang dekat dengan sumber pendapatan.

2.1.2.2. Status Keamanan Kepemilikan Hunian

Status kepemilikan seseorang terhadap huniannya sangatlah penting. Status kepemilikan hunian sangatlah penting dimiliki penghuni. Dengan adanya status kepemilikan yang aman, penghuni tidak perlu memikirkan tentang hunian selanjutnya yang akan dijadikan hunian. Penghuni juga tidak perlu merasa lelah khawatir akan hari tuanya. Selain itu, status kepemilikan atas hunian juga akan mempengaruhi lingkungan di sekitar hunian. Jika penghuni menganggap status kepemilikan huniannya sudah aman dan hunian tersebut merupakan hunian milik, lingkungan hunian menjadi terawat dan tertata rapi.

Namun, tidak semua status keamanan kepemilikan hunian menjadi penting. Penghuni dengan kondisi moneter dan sosial tertentu perlu memiliki kemudahan untuk berpindah-pindah tempat sehingga juga perlu berpindah-pindah hunian. Sebaliknya, hunian yang terlalu aman dan mengikat akan membuat kondisi kehidupannya menjadi memburuk. Namun, jika penghuni menganggap status huniannya tidak aman, rawan terkena gusur, dan mudah berpindah tempat, meskipun hunian tersebut merupakan hunian milik, lingkungan hunian menjadi kurang terawat karena kurangnya tanggung jawab yang dimiliki penghuni terhadap hunian serta lingkungannya. Hal ini menyebabkan banyaknya hunian-hunian yang kumuh dan liar.

2.1.2.3. Standar Fisik Hunian

Suatu bangunan terbentuk dari adanya sifat berdiri dan terbangun. Bangunan dapat berdiri oleh adanya suatu struktur yang bersifat menopang suatu bangunan agar dapat berdiri dengan

kokoh. Menurut Mario Salvadori dalam buku *Why Buildings Stand Up*, struktur adalah elemen yang dapat membuat sebuah ruang menjadi berdiri sehingga bangunan tersebut dapat menjalankan fungsinya dengan baik. Jika dianalogikan dengan tubuh manusia, struktur dari suatu bangunan sama halnya seperti tulang kerangka tubuh manusia yang dapat membuat manusia menjadi berdiri.

Selain memiliki sifat berdiri, bangunan juga terbentuk dari adanya sifat terbangun. Masih menurut Mario Salvadori, sifat terbangun berkaitan dengan material yang digunakan sebagai penopang suatu bangunan. Semua struktur akan mendapatkan gaya tarik dan tekan. Semua material struktur harus memiliki kekuatan di keduanya. Kayu, beton, ataupun baja, memiliki kapasitas gaya tarik dan gaya tekannya masing-masing, yaitu untuk ditarik dan ditekan oleh gaya yang lebih besar sebelum sebelum bangunan tersebut hancur.

Suatu bangunan perlu adanya rasa aman dan nyaman. Faktor keamanan dan kenyamanan bangunan berkaitan dengan faktor alam seperti angin dan matahari. Angin berkaitan dengan tinggi suatu bangunan. Semakin tinggi suatu bangunan, semakin besar kemungkinan akan tergoncang oleh angin. Guncangan ini lah yang mempengaruhi keamanan dan kenyamanan yang akan diciptakan oleh suatu bangunan. Maka hal ini berkaitan dengan material dan kekuatan struktur. Struktur yang kuat, akan menahan guncangan yang diakibatkan oleh angin.

Matahari juga berkaitan dengan keamanan dan kenyamanan yang akan tercipta dari suatu bangunan. Jika suhu matahari meningkat, material struktur akan memuai. Jika suhu matahari menurun, material struktur akan menyusut. Setiap material struktur memiliki ukuran memuai dan menyusutnya masing-masing. Struktur bangunan akan menjadi patah dan hancur jika material struktur melebihi kapasitas memuai dan menyusut. Hal ini tentu

saja membuat bangunan menjadi tidak aman. Jika suatu bangunan tidak aman, tentu saja bangunan tersebut menjadi tidak nyaman.

Matahari dan angin juga berkaitan dengan pencahayaan dan penghawaan yang akan dialirkan ke dalam bangunan. Sebaiknya suatu bangunan memiliki pencahayaan dan penghawaan alami. Hal ini tentu saja untuk menghemat energi. Oleh karena itu, suatu bangunan harus dirancang dengan baik yaitu dengan menyediakan bukaan-bukaan namun tetap memerhatikan posisi angin dan matahari.

Jika dikaitkan ke dalam hunian, khususnya bangunan vertikal seperti rumah susun, faktor berdiri, terbangun, aman, dan nyaman juga perlu diperhatikan. Struktur dan material yang digunakan dalam mendirikan bangunan haruslah kuat, mengingat fungsi dari rumah susun adalah sebagai hunian, maka struktur dan material harus kuat dan tahan lama. Dalam mendisain ruang-ruang yang ada di dalam hunian rumah susun, sebaiknya didisain dengan penghawaan dan pencahayaan alami sebagai prioritas. Hal ini selain akan menghemat energi, juga akan menghemat pengeluaran rutin penghuni dalam mengelola huniannya.

2.1.2.4. Akses Sosial

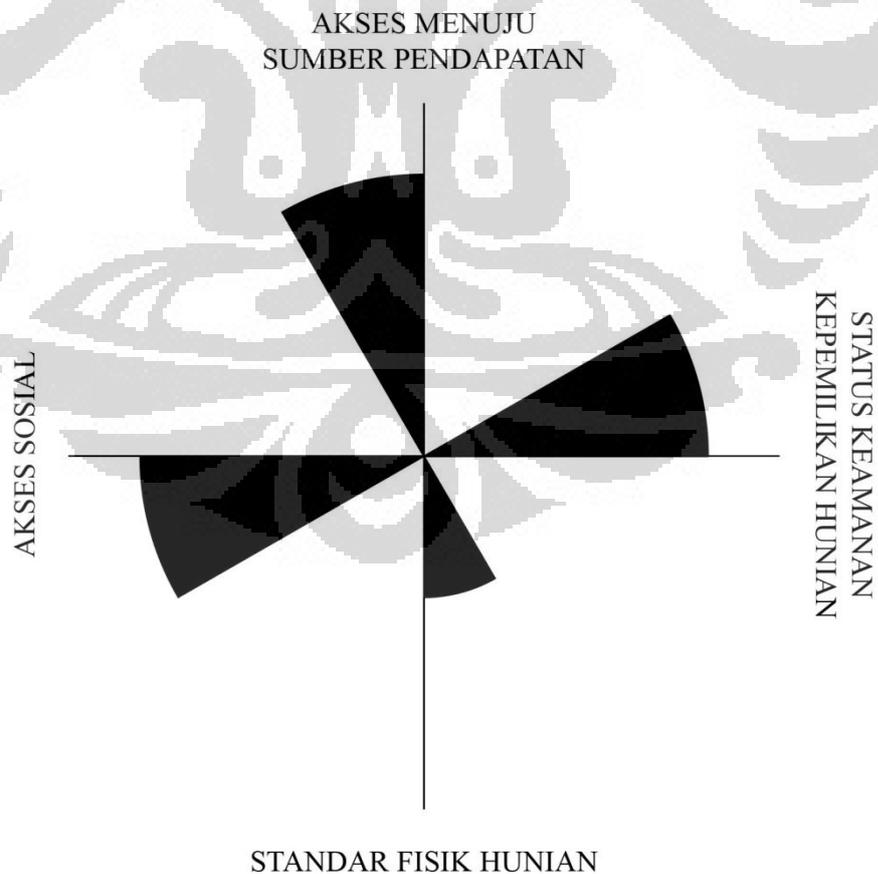
Sebaiknya, hunian berada diantara orang-orang terdekat. Sama halnya seperti pekerjaan, penghuni sebaiknya dapat mengunjungi kerabatnya dengan mudah, dalam waktu yang singkat, dan tanpa mengeluarkan uang untuk transportasi dengan jumlah yang besar. Dan lebih baik lagi jika jarak ini dapat dilalui hanya dengan berjalan kaki.

Selain kerabat, jarak terhadap tempat-tempat publik juga sebaiknya ditaruh di dekat hunian seperti sekolah, tempat ibadah, pasar, lapangan bermain, dan juga tempat publik lainnya.

Penghuni-penghuni bangunan liar menjadi semakin luas bisa saja terjadi karena salah satu anggota keluarga yang sudah

berkeluarga ingin memiliki huniannya sendiri namun tetap dekat dengan kerabat terdekat, akhirnya turut mendirikan rumah disekitar hunian sebelumnya yang akibatnya membuat bangunan liar semakin meluas.

Hal ini akan berubah ketika penghuni-penghuni bangunan liar direlokasi ke dalam hunian yang baru. Kehidupan menjadi terasa asing. Hunian menjadi jauh dari para kerabat. Kehidupan sosial terasa berbeda. Penghuni dipaksa untuk menjalin kekerabatan dengan lingkungan baru yang berbeda dari sebelumnya. Penghuni seperti sedang berada dalam suatu kompetisi untuk dapat hidup di dalam lingkungan baru dan tidak merasa asing. Pada survey yang dilakukan *Litbang Kompas* pada pertengahan Februari 2012, beberapa koresponden juga menyebutkan bahwa lingkungan sosial yang berkualitas (tetangga yang kental akan gotong royongnya) sebagai salah satu syarat rumah idaman.



Gambar 2.1.2.1 Pola Ideal Faktor Non Moneter

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Faktor non moneter akan mencapai keadaan yang ideal antara lain jika akses menuju sumber pendapatan dan akses sosial sudah cukup memenuhi kriteria yang dibutuhkan dan diinginkan penghuni. Akses menuju sumber pendapatan, akses ke kerabat terdekat, dan amannya status kepemilikan akan membuat perekonomian penghuni menjadi stabil. Contohnya adalah mudahnya akses menuju sumber pendapatan akan mengurangi jumlah pengeluaran rutin sehingga uang pendapatan dapat disimpan untuk digunakan pada hal lainnya.

Faktor non moneter juga mencapai keadaan ideal jika status keamanan kepemilikan hunian sudah aman sehingga penghuni tidak perlu merasa takut akan berpindah tempat secara paksa oleh pemerintah dan akhirnya menjadi tuna wisma. Namun status keamanan kepemilikan hunian tidak selamanya positif. Beberapa penghuni dengan kondisi materi dan sosial tertentu memerlukan kemudahan untuk berpindah tempat.

Sebaliknya, standar fisik hunian tidak perlu terlalu tinggi yaitu memberi perubahan pada fisik hunian, contohnya seperti menambah area hunian, namun cukup sesuai dengan kondisi moneter yang dimiliki penghuni. Jika standar fisik hunian yang tinggi dikhawatirkan akan membuat harga juga semakin tinggi, seperti bertambahnya harga untuk operasional hunian, yang akhirnya membuat kondisi perekonomian keluarga menjadi tidak stabil.

2.2. Rumah Susun

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun memiliki makna gedung atau bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa hunian tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga). Pengertian lainnya menurut Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang telah tersusun secara fungsional sebagai hunian, baik secara vertikal maupun horizontal.

Hadirnya penyelenggaraan program rumah susun sebagai rasa tanggung jawab pemerintah untuk melindungi bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan yang layak, sehat, serta aman yang terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Selain itu, rumah susun juga hadir sebagai peningkatan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan lahan mengingat semakin berkurang persediaan lahan yang dapat digunakan untuk permukiman dan ruang hijau.

Menurut Undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun, pemerintah Indonesia menyediakan rumah susun umum, khusus, negara, dan komersial yang masing-masing memiliki tujuan dan sasaran yang berbeda yang masing-masing dapat dimiliki dengan cara dibeli ataupun disewa. Rumah susun umum diselenggarakan dalam rangka memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rumah susun khusus didirikan oleh pemerintah dengan tujuan memenuhi kebutuhan khusus seperti rumah susun khusus para pedagang atau rumah susun khusus karyawan suatu perusahaan. Rumah susun negara lebih diperuntukkan sebagai penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri. Sedangkan rumah susun komersial diselenggarakan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan contohnya Perumnas.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab Pemerintah dan atau Pemerintah Daerah. Pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang, namun pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan satuan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari jumlah satuan rumah susun komersial yang dibangun. Kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial namun masih dalam area kabupaten/kota yang sama.

Status kepemilikan rumah susun terdiri dari dua, yaitu kepemilikan bersama dan kepemilikan perseorangan. Yang termasuk dalam kepemilikan bersama antara lain tanah bersama, bagian bersama, dan benda bersama. Yang termasuk dalam kepemilikan perseorangan adalah fisik unit satuan rumah susun yang dimiliki oleh penghuni.

Yang termasuk dalam tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan dengan dasar hak bersama dan telah ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan. Yang dapat dijadikan tanah bersama adalah tanah-tanah yang memiliki status hak milik, HGB, atau hak pakai. Yang termasuk dalam bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki bersama sebagai penghuni rumah susun yang antara lain berupa fondasi, struktur, dan atap. Benda bersama di dalam rumah susun berupa area rumah susun yang tidak melekat pada struktur bangunan namun dimiliki bersama secara tidak terpisah seperti tempat parkir, lapangan bermain, dan lain-lain.



Gambar 2.2.1 Bagian Bersama dan Benda Bersama Milik Rumah Susun Klender dan Kemayoran
Sumber dokumentasi pribadi

BAB 3

STUDI LAPANGAN

3.1. Rumah Susun Klender

3.1.1. Data Umum Rumah Susun Klender

Rumah susun yang berlokasi di Jalan I Gusti Ngurah Rai Kel. Malaka Jaya dan Kel. Malaka Sari Kec. Klender, Jakarta Timur, dibangun di atas lahan milik Perum Perumnas. Rumah Susun Klender memiliki total 1280 hunian yang terdiri dari 78 blok yang masing-masing terdiri dari 16 satuan rumah sebanyak 4 lantai tiap blok.

Pada awalnya, tujuan didirikannya Rumah Susun Klender adalah sebagai hunian vertikal percontohan di kawasan Jakarta. Sasaran awal didirikan Rumah Susun Klender adalah untuk mengatasi masalah perumahan di DKI Jakarta khususnya untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Kini, penghuni yang tinggal di kawasan Rumah Susun Klender sebagian besar sudah merupakan masyarakat menengah atas, yaitu sekitar 60% dari total penghuni Rumah Susun Klender.

Rumah Susun Klender dibangun oleh Perumnas yang dibangun di atas tanah milik Perumnas pada tahun sekitar 1981 dan mulai dihuni pada tahun sekitar 1985. Kini Rumah Susun Klender diserahkan ke Dinas Perumahan dan dikelola oleh PPRSK (Persatuan Penghuni Rumah Susun Klender).

Fasilitas yang terdapat pada Rumah Susun Klender antara lain jalur hijau yang dikelola oleh Pemda, taman bermain, gedung serbaguna, lapangan olahraga, serta area parkir. Fasilitas-fasilitas yang terdapat pada Rumah Susun Klender dikelola oleh PPRSK yang juga dibantu oleh para penghuni Rumah Susun dengan turut menyumbangkan retribusi setiap bulannya sebagai Iuran Perbaikan dan Pengelolaan Lingkungan (IPPL).

Untuk menjangkau kawasan Rumah Susun Klender cukup mudah. Selain letaknya yang berada di tepi jalan I Gusti Ngurah Rai, dilalui oleh jalur Busway koridor XI, juga berada dekat dengan stasiun Kereta Api

Klender 1, sehingga dapat memudahkan pergerakan dari dan menuju Rumah Susun Klender.

3.1.2. Studi Kasus Penghuni Rumah Susun Klender

Dalam rangka melakukan penelitian di dalam Rumah Susun Klender, saya mengambil 2 (dua) responden yang merupakan penghuni dari hunian Rumah Susun Klender. Responden tersebut saya pilih berdasarkan sumber pendapatan dan fisik hunian yang dimiliki penghuni. Keluarga yang dijadikan responden adalah Keluarga Ibu Yulia dan Keluarga Ibu Karnadi.

3.1.2.1. Keluarga Ibu Yulia

Ibu Yulia, 33 tahun, telah menjadi penghuni Rumah Susun Klender sejak tahun 1985. Ketika pertama kali menempati Rumah Susun Klender, Ibu Yulia masih tinggal bersama orang tua beserta saudara kandungnya. Kini, Ibu Yulia sudah berkeluarga dan akan memiliki dua orang anak, memilih untuk berpisah dari orang tua dan keluarga kemudian menghuni hunian Rumah Susun Klender Blok 55 lantai 2 nomor 3.

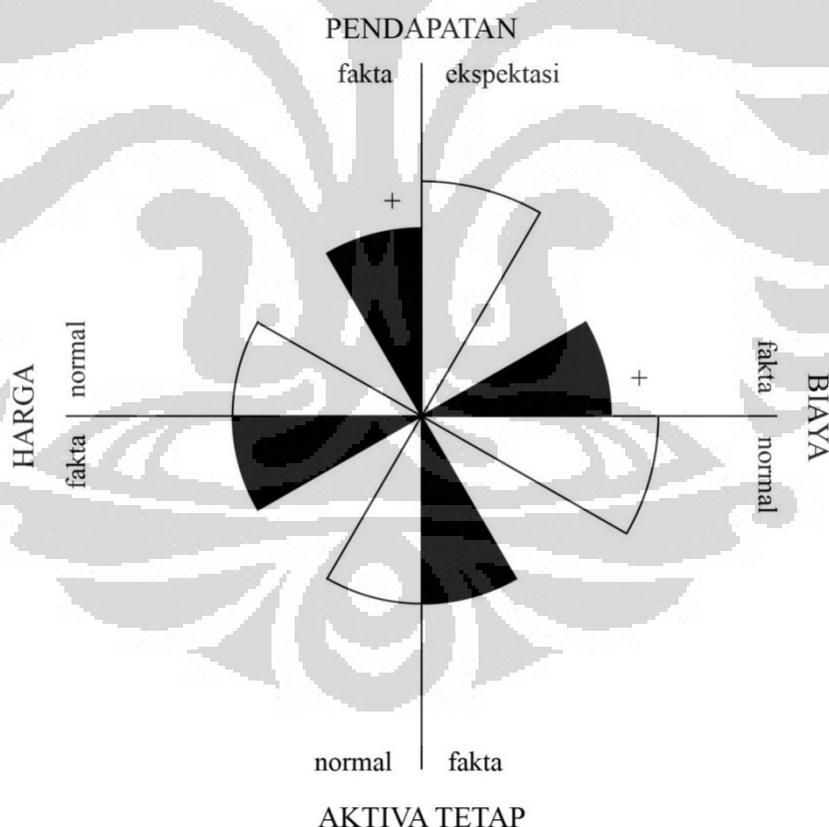
Suami Ibu Yulia bekerja sebagai karyawan swasta memiliki *pendapatan* sebesar Rp 3.000.000,00 dalam satu bulan yang bekerja di luar kota dan selalu berpindah-pindah, kini lokasi sumber pendapatan keluarga Ibu Yulia berada di kota Medan.

Keluarga Ibu Yulia membeli hunian ini dengan mengeluarkan *biaya* sebesar Rp 80.000.000,00. Hunian ini dibeli dengan cara dicicil selama 20 tahun sebesar Rp 100.000,00 tiap bulan. Kini hunian tersebut memiliki nilai *aktiva tetap* sekitar Rp 125.000.000,00.

Untuk menjaga dan merawat huniannya serta memenuhi kebutuhan hidup, keluarga Ibu Yulia mengeluarkan sebagian hasil pendapatannya untuk makan, biaya kesehatan, biaya kebersihan (sampah), membayar listrik, membayar air, dan gas alam. Ibu Yulia

mengeluarkan uang sebesar Rp 1.500.000,00 tiap bulan untuk memenuhi kebutuhan pangan; Rp 500.000,00 tiap bulan untuk biaya kesehatan dan berobat; Rp 10.000,00 tiap bulan untuk membayar iuran kebersihan (sampah); Rp 130.000,00 tiap bulan untuk membayar kebutuhan listrik; Rp 80.000,00 tiap bulan untuk membayar kebutuhan air untuk mandi dan mencuci; dan Rp 50.000,00 tiap bulan untuk membayar gas alam untuk memasak. Keluarga Ibu Yulia belum perlu mengeluarkan uang untuk membayar transportasi menuju sarana pendidikan karena letaknya berdekatan dengan hunian dan dapat dijangkau dengan berjalan kaki.

Jika dikaitkan dengan pola faktor moneter milik John F.C. Turner, akan terbentuk pola sebagai berikut:



Gambar 3.1.2.1.1 Pola Faktor Moneter Keluarga Ibu Yulia

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Pola pada gambar 3.1.2.1.1(18) menunjukkan kondisi moneter dari keluarga Ibu Yulia. Pola tersebut menunjukkan rendahnya kondisi *pendapatan* pada tahun 2012 yaitu sebesar Rp 3.000.000,00. Walaupun *pendapatan* yang dimiliki oleh keluarga Ibu Yulia rendah, keluarga Ibu Yulia masih dapat berkesempatan untuk memperbaiki kondisi moneter keluarga. Keluarga Ibu Yulia masih dapat menyimpan sebagian pendapatannya untuk ditabung.

Hal ini dapat dilihat dari kondisi *harga* pada gambar 3.1.2.1.1(18). Pengeluaran yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu Yulia sebagai biaya perawatan dan pengelolaan yang rendah sesuai dengan kondisi keluarga Ibu Yulia yang memiliki harapan untuk kehidupan di masa yang akan datang. Pengeluaran (*harga*) yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu Yulia pada tahun 2012 sekitar Rp 270.000,00 untuk membayar listrik, air, gas, dan iuran sampah yaitu sekitar 9% dari total pendapatan.

Biaya yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu Yulia untuk mendapatkan hunian ini adalah sebesar Rp 80.000.000,00 dan kini nilai *aktiva tetap* dari hunian keluarga Ibu Yulia adalah sebesar Rp 125.000.000,00. Keluarga Ibu Yulia mendapatkan hunian ini dengan biaya yang murah dan dibayar dengan cara dicicil dibandingkan hunian yang terdapat di luar Rumah Susun Klender pada tahun 2011. Hal ini memberikan hal yang positif bagi kondisi moneter keluarga sehingga pendapatan yang berkurang tidak bernilai terlalu banyak.

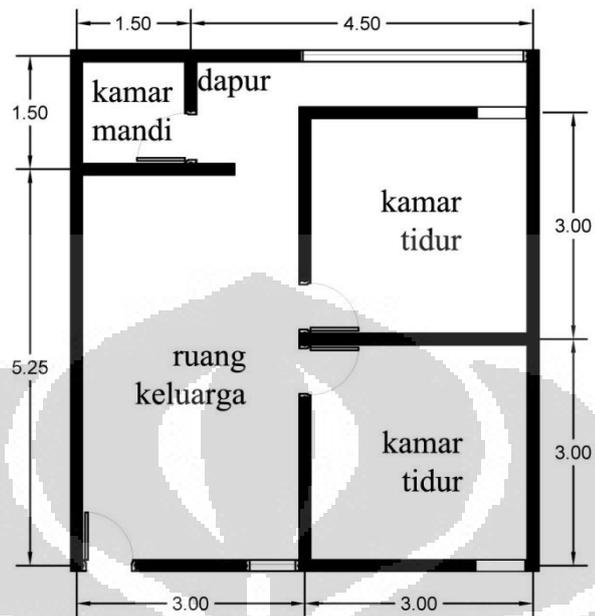
Aktiva tetap yang dimiliki oleh hunian keluarga Ibu Yulia saat ini pada tahun 2012 senilai Rp 125.000.000,00. Namun nilai tersebut setara dengan hunian tipe 36 umumnya. Hal ini dikarenakan belum adanya perbaikan fisik hunian yang ditambahkan oleh keluarga Ibu Yulia sehingga tidak menaikkan nilai aktiva tetap hunian.

Seperti yang sudah disebutkan pada paragraf sebelumnya, sumber pendapatan keluarga Ibu Yulia berasal dari suami Ibu Yulia yang bekerja di salah satu perusahaan swasta yang selalu berpindah lokasi. Lokasi tempat bekerja suami Ibu Yulia kini berada di kota Medan. Sebelum menghuni Rumah Susun Klender Blok 55 lantai 2/3, Ibu Yulia pernah mengikuti suami bekerja di daerah Kerinci, Pekan Baru, namun karena merasa tidak nyaman Ibu Yulia memutuskan untuk kembali ke Jakarta dan menempati Rumah Susun Klender.

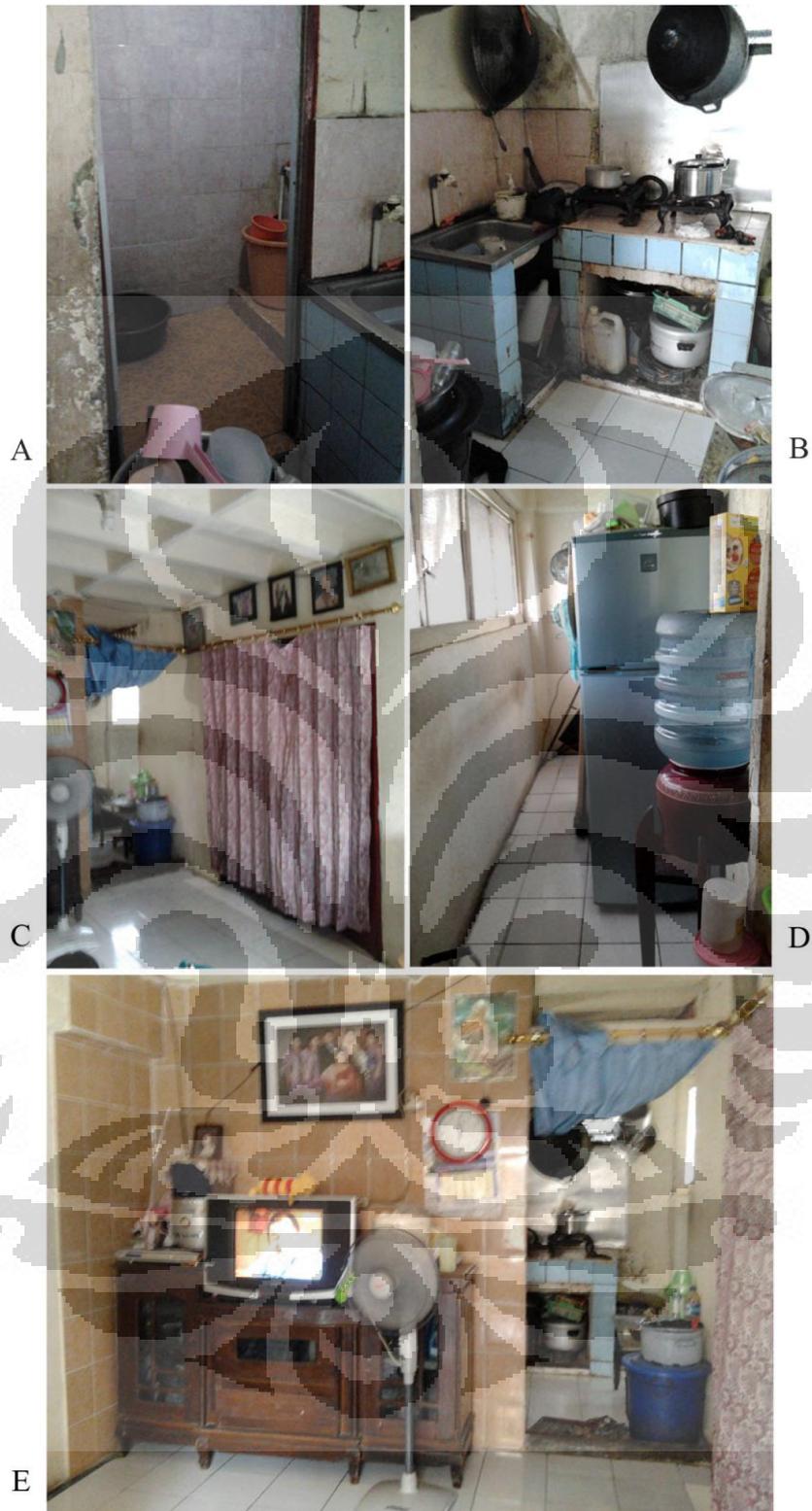
Kepemilikan hunian keluarga Ibu Yulia berstatus aman. Selain status Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diperpanjang dan tidak ada isu akan adanya penggusuran, keluarga Ibu Yulia tidak khawatir akan pindah dari huniannya saat ini.

Hunian keluarga Ibu Yulia berada pada lantai 2 dan bertipe 36 yang terdiri dari 2 kamar tidur, ruang keluarga, dapur dan kamar mandi. Bentuk program ruang hunian keluarga Ibu Yulia dapat dilihat pada gambar **3.1.2.1.2(21)** serta kondisi ruang tersebut dapat dilihat pada gambar **3.1.2.1.3 A, B, dan E (22)**. Kondisi lantai hunian keluarga Ibu Yulia sudah menggunakan lantai ubin. Kondisi dinding hunian keluarga Ibu Yulia sudah menggunakan cat dan pada area basah sudah menggunakan dinding ubin. Kondisi langit-langit hunian keluarga Ibu Yulia tidak menggunakan penutup langit-langit, dapat dilihat pada gambar **3.1.2.1.3 C (22)**.

Pencahayaan dan penghawaan di dalam hunian keluarga Ibu Yulia berasal dari jendela yang berada pada dinding ruang keluarga, dapat dilihat pada gambar **3.1.2.1.3 D (22)**. Selain itu, pencahayaan dan penghawaan juga berasal dari bukaan yang terdapat pada dinding ruang penyimpanan dekat dapur. Selain untuk memasukkan cahaya dan udara, bukaan yang terletak pada dinding belakang hunian juga mencegah area basah seperti dapur menjadi lembab.



Gambar 3.1.2.1.2 Denah Hunian Keluarga Ibu Yulia
Sumber: Dokumentasi Pribadi dan Dokumentasi Perumnas



Gambar 3.1.2.1.3 Kondisi Hunian Keluarga Ibu Yulia

Sumber : Dokumentasi Pribadi

Ibu Yulia berpendapat bahwa beliau nyaman menjadi salah satu penghuni Rumah Susun Klender. Keluarga Ibu Yulia menganggap lingkungan sosial di Rumah Susun Klender sudah cukup menyenangkan. Selain lokasi yang dekat dengan kerabat, sikap para penghuni yang mau berinteraksi dan bertoleransi dengan antar penghuni membuat keluarga Ibu Yulia nyaman menjadi penghuni Rumah Susun Klender sehingga keluarga Ibu Yulia tidak merasa terasing.

Lokasi hunian yang dekat dengan berbagai fasilitas merupakan salah satu faktor yang membuat Ibu Yulia nyaman tinggal di Rumah Susun Klender. Selain itu, lokasi hunian yang dekat dengan sarana pendidikan dan sarana ibadah serta mudah dijangkau hanya dengan berjalan kaki, menambah kenyamanan Ibu Yulia untuk tinggal di Rumah Susun Klender.

Jika dikaitkan dengan pola faktor non moneter milik John F.C. Turner, akan terbentuk pola sebagai berikut:



Gambar 3.1.2.1.4 Pola Faktor Non Moneter Keluarga Ibu Yulia

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Gambar **3.1.2.1.4** (23) menunjukkan kondisi non moneter keluarga Ibu Yulia. Pola tersebut menunjukkan rendahnya *akses menuju sumber pendapatan* yang dikarenakan lokasi sumber pendapatan berada di kota Medan. Keluarga Ibu Yulia mengaku ingin memiliki hunian yang dekat dengan tempat bekerja, namun karena sudah merasa betah di Rumah Susun Klender, keluarga Ibu Yulia memutuskan untuk tetap tinggal di Rumah Susun Klender.

Hunian keluarga Ibu Yulia sudah memberikan jaminan atas keamanan kepemilikan. Pola pada gambar **3.1.2.1.4** (23) menunjukkan hunian Ibu Yulia sangat terjamin. Selain status HGB yang dapat diperpanjang, tidak adanya isu pengurusan bangunan Rumah Susun Klender juga memberikan jaminan keamanan atas hunian.

Pola kondisi fisik hunian keluarga Ibu Yulia juga diperlihatkan pada gambar **3.1.2.1.4** (23). Kondisi fisik hunian sudah cukup baik. Lantai dan dinding sudah memakai pelapis seperti ubin dan cat. Namun langit-langit hunian tidak diberi pelapis, hal ini mungkin dilakukan sebagai penghematan hasil pendapatan. Jika dilihat pada gambar **3.1.2.1.3 A** (22), salah satu dinding kolom dekat kamar mandi terlihat sedikit hancur. Mungkin keluarga Ibu Yulia merasa belum perlu memperbaiki dinding tersebut.

Selain itu, penghawaan dan pencahayaan yang cukup baik pada hunian keluarga Ibu Yulia juga menjadikan kondisi hunian keluarga Ibu Yulia menjadi lebih baik. Fisik hunian yang baik memberi dampak positif yaitu bertambahnya nilai *aktiva tetap* yang dimiliki hunian.

Dari gambar **3.1.2.1.4**(23) juga memperlihatkan tingginya pola kondisi lingkungan sosial di Rumah Susun Klender. Kondisi

Universitas Indonesia

sosial seperti yang sedang berlangsung saat ini sesuai dengan harapan keluarga Ibu Yulia.

Dapat disimpulkan, kehidupan keluarga Ibu Yulia menjadi lebih baik. Jika dilihat dari pola pendapatan, dengan menjadi penghuni Rumah Susun Klender, keluarga Ibu Yulia memiliki kesempatan untuk menuju ke kehidupan yang lebih baik.

3.1.2.2. Keluarga Ibu Karnadi

Keluarga Ibu Karnadi menghuni Rumah Susun Klender Blok 56 lantai 1 nomor 4 sejak tahun 1984. Ketika pertama kali menempati Rumah Susun Klender, Ibu Karnadi tinggal bersama suami beserta anak. Kini, anak Ibu Karnadi sudah berkeluarga dan memilih untuk pindah ke hunian lainnya.

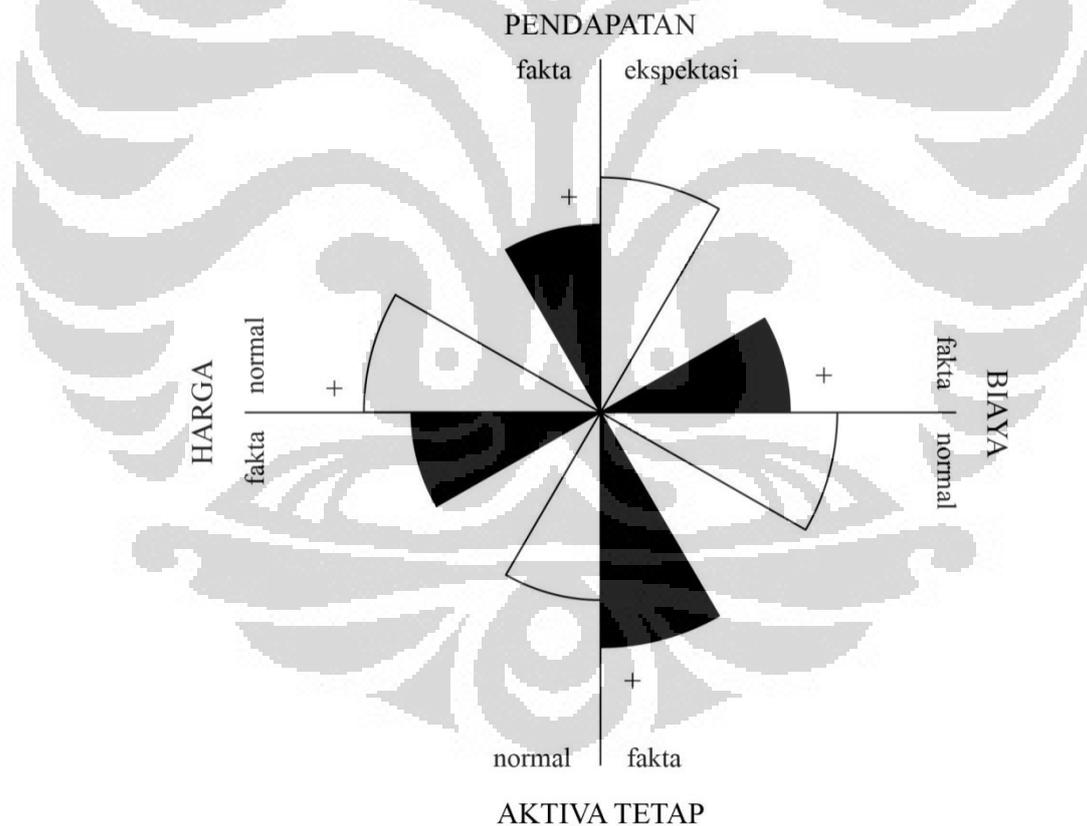
Suami Ibu Karnadi bekerja sebagai karyawan swasta yang berlokasi di Jalan Gatot Subroto yang memiliki *pendapatan* sebesar Rp 2.500.000 rupiah dalam waktu satu bulan. Sebelum menghuni Rumah Susun Klender, Ibu Karnadi beserta keluarga tinggal di daerah Kayu Manis. Namun karena terasa kurang nyaman karena selain lokasinya berada di pinggir jalan dan sulit untuk bepergian ke tempat lain karena sulitnya akses dari dan menuju hunian, keluarga Ibu Karnadi memutuskan untuk menghuni Rumah Susun Klender.

Keluarga Ibu Karnadi membeli hunian ini dengan mengeluarkan *biaya* sebesar Rp 5.000.000,00. Hunian ini dibeli dengan cara dicicil selama 15 tahun sebesar Rp 55.000,00 tiap bulan. Kini hunian tersebut memiliki nilai *aktiva tetap* sekitar Rp 150.000.000,00.

Untuk menjaga dan merawat huniannya serta memenuhi kebutuhan hidup, keluarga Ibu Karnadi mengeluarkan sebagian hasil pendapatannya untuk makan, biaya kesehatan, biaya kebersihan (sampah), membayar listrik, membayar air, gas alam serta biaya transportasi menuju sumber pendapatan. Keluarga Ibu

Karnadi mengeluarkan uang sebesar Rp 1.000.000,00 untuk memenuhi kebutuhan pangan; Rp 100.000,00 disimpan tiap bulannya untuk biaya kesehatan; Rp 10.000,00 untuk membayar iuran kebersihan (sampah); Rp 130.000,00 untuk biaya listrik tiap bulannya; Rp 80.000,00 dikeluarkan tiap bulan untuk biaya air untuk mandi dan mencuci; Rp 50.000,00 dikeluarkan tiap bulan untuk membayar gas alam; serta Rp 180.000,00 dikeluarkan tiap bulan untuk membayar bahan bakar kendaraan motor sebagai alat transportasi menuju sumber pendapatan.

Jika dikaitkan dengan pola faktor moneter milik John F.C. Turner, akan terbentuk pola sebagai berikut:



Gambar 3.1.2.2.1 Pola Faktor Moneter Keluarga Ibu Karnadi

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Gambar 3.1.2.2.1 (26) menjelaskan kondisi moneter milik keluarga Ibu Karnadi. Gambar tersebut menunjukkan kondisi *pendapatan* keluarga Ibu Karnadi pada tahun 2012 yaitu sebesar Rp 2.500.000,00 yang menurut keluarga Ibu Karnadi nilai tersebut sudah cukup untuk menghidupi Ibu dan Bapak Karnadi. Walaupun *pendapatan* keluarga rendah, dengan jumlah *pendapatan* tersebut, keluarga Ibu Karnadi masih dapat berkesempatan untuk memperbaiki kondisi moneter keluarga. Ibu Karnadi masih dapat menyimpan sebagian pendapatannya untuk memperbaiki huniannya.

Hal ini dapat dilihat dari kondisi *harga* pada gambar 3.1.2.2.1 (26). Pengeluaran yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu Karnadi sebagai biaya perawatan dan pengelolaan yang sedang, namun masih lebih rendah bila dibandingkan dengan hunian sebelumnya dan pengeluaran tersebut sesuai dengan kondisi keluarga Ibu Karnadi. Pengeluaran (*harga*) yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu Karnadi pada tahun 2012 sekitar Rp 370.000,00 untuk membayar listrik, air, gas, dan iuran sampah atau sekitar 14,8% dari total pendapatan.

Biaya yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu Karnadi untuk mendapatkan hunian ini adalah sebesar Rp 5.000.000,00 pada tahun 1984 dan kini nilai *aktiva tetap* dari hunian keluarga Ibu Karnadi adalah sebesar Rp 150.000.000,00. Keluarga Ibu Karnadi mendapatkan hunian dengan biaya murah dibandingkan dengan hunian yang berada di luar Rumah Susun Klender dan dibayar dengan cara dicicil. Hal ini memberikan hal positif bagi kondisi moneter keluarga Ibu Karnadi meskipun sebagian pendapatan dikeluarkan untuk perawatan dan pengelolaan fisik hunian.

Nilai *aktiva tetap* hunian keluarga Ibu Karnadi saat ini, pada tahun 2012, senilai Rp 150.000.000,00. Nilai tersebut lebih tinggi dibandingkan hunian tipe 36 pada umumnya. Hal ini

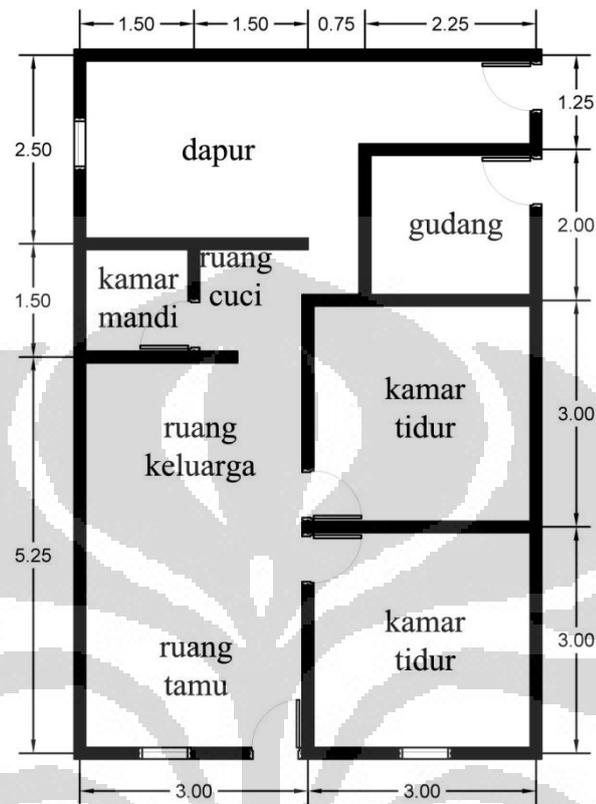
dikarenakan adanya perbaikan fisik hunian sehingga menaikkan nilai aktiva tetap hunian.

Seperti yang sudah disebutkan pada paragraf sebelumnya, sumber pendapatan keluarga Ibu Karnadi yang paling utama adalah berasal dari suami Ibu Karnadi yang bekerja sebagai karyawan swasta yang berlokasi di wilayah Gatot Subroto. Untuk mencapai lokasi sumber pendapatan, suami Ibu Karnadi menggunakan kendaraan pribadi yaitu motor.

Kepemilikan hunian keluarga Ibu Karnadi berstatus aman. Selain status Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diperpanjang dan tidak ada isu pengusuran, keluarga Ibu Karnadi tidak khawatir akan pindah dari huniannya saat ini.

Hunian keluarga Ibu Karnadi berada pada lantai 1 dan bertipe 36 yang terdiri dari 2 kamar tidur, ruang keluarga, kamar mandi, dan area yang diperbesar dan digunakan sebagai dapur. Bentuk program ruang hunian keluarga Ibu Karnadi dapat dilihat pada gambar **3.1.2.2.2** (29) serta kondisi ruang tersebut dapat dilihat pada gambar **3.1.2.2.3 A, C, D, E, dan F** (30). Kondisi lantai hunian keluarga Ibu Karnadi sudah menggunakan lantai ubin. Kondisi dinding hunian keluarga Ibu Karnadi sudah menggunakan cat dan pada area basah sudah menggunakan dinding ubin. Keluarga Ibu Karnadi menambahkan ruang di bagian belakang hunian yang digunakan sebagai dapur dan ruang penyimpanan.

Penghawaan dan pencahayaan di dalam hunian keluarga Ibu Karnadi berasal dari jendela yang berada di dinding ruang keluarga. Pencahayaan dan penghawaan juga berasal dari dapur, dapat dilihat pada gambar **3.1.2.2.3D** (30). Bukaan pada dapur, selain untuk memasukkan cahaya dan angin, juga untuk mencegah dapur menjadi lembab.



Gambar 3.1.2.2.2 Denah Hunian Keluarga Ibu Karnadi
 Sumber: Dokumentasi Pribadi dan Dokumentasi Perumnas



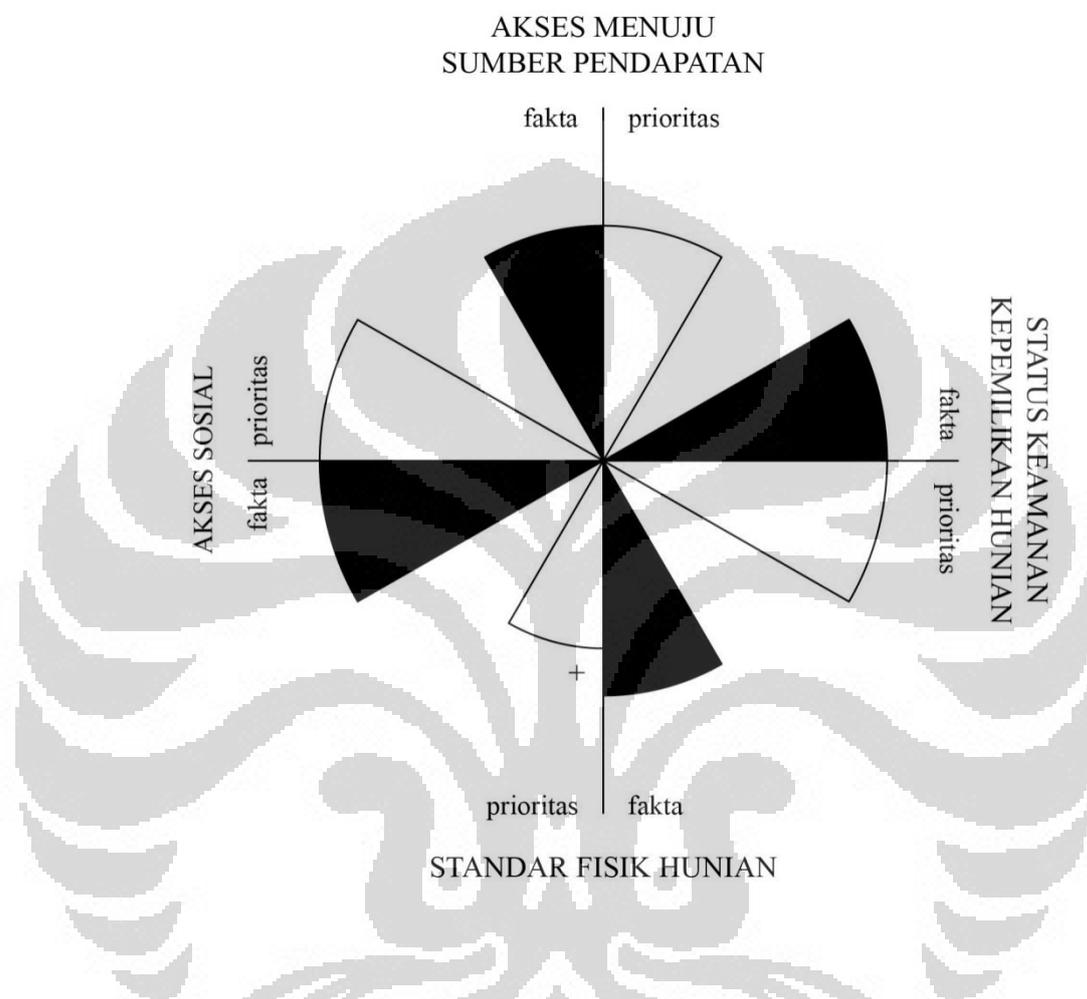
Gambar 3.1.2.2.3 Kondisi Hunian Keluarga Ibu Karnadi

Sumber: Dokumentasi Pribadi

Keluarga Ibu Karnadi berpendapat, selama menjadi penghuni Rumah Susun Klender, keluarga Ibu Karnadi merasa nyaman tinggal di Rumah Susun Klender. Lingkungan yang aman, jarang terjadi perampokan maupun pencurian, menambah rasa nyaman untuk menghuni Rumah Susun Klender. Hunian yang dekat dengan shelter busway maupun stasiun kereta api juga menambah rasa nyaman untuk menghuni Rumah Susun Klender. Karena rasa nyaman ini lah yang membuat keluarga Ibu Karnadi menambah luas unit huniannya, dapat dilihat pada gambar 3.1.2.2.2 (dapur) (29), walaupun hal ini sebenarnya tidak boleh dilakukan oleh penghuni.

Universitas Indonesia

Jika dikaitkan dengan pola faktor non moneter milik John F.C. Turner, maka akan terbentuk pola sebagai berikut:



Gambar 3.1.2.2.4 Pola Faktor Non Moneter Keluarga Ibu Karnadi

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Gambar **3.1.2.2.4** (31) menunjukkan kondisi non moneter keluarga Ibu Karnadi. Pola tersebut menunjukkan sedangnya *akses menuju sumber pendapatan*, yaitu Jalan Gatot Subroto. Gambar **3.1.2.2.4** (31) juga menjelaskan status kepemilikan hunian yang sangat terjamin. Selain status HGB yang dapat diperpanjang, tidak adanya isu pengusuran bangunan Rumah Susun Klender juga memberikan jaminan yang pasti akan hunian.

Kondisi fisik hunian keluarga Ibu Karnadi juga diperlihatkan polanya pada gambar **3.1.2.2.4** (31). Kondisi fisik hunian keluarga Ibu Karnadi sudah cukup baik. Lantai dan dinding sudah menggunakan pelapis seperti ubin dan cat. Namun bagian langit-langit hunian tidak diberi pelapis, dapat dilihat pada **gambar 3.1.2.2.3 A**(30), hal ini mungkin untuk memberi kesan ruang yang luas.

Penghawaan dan pencahayaan di dalam hunian keluarga Ibu Karnadi belum cukup baik. Pencahayaan dan penghawaan hanya masuk jika pintu di ruang keluarga atau ruang dapur di buka. Namun, dengan adanya penambahan ruang yang digunakan sebagai dapur, memberi dampak positif yaitu bertambahnya nilai *aktiva tetap* yang dimiliki hunian Ibu Karnadi.

Gambar **3.1.2.2.4** (31) juga memperlihatkan tingginya pola kondisi lingkungan sosial di Rumah Susun Klender. Kondisi sosial saat ini sudah sesuai dengan harapan keluarga Ibu Karnadi.

Dapat disimpulkan, kehidupan keluarga Ibu Karnadi menjadi lebih baik ketika menjadi penghuni Rumah Susun Klender. Hal ini dapat dilihat dari pola pendapatan yang rendah, namun keluarga Ibu Karnadi dapat memiliki peningkatan pendapatan dan bukti nyatanya dapat dilihat dari adanya perbaikan fisik hunian yang berupa penambahan area dapur.

3.2. Rumah Susun Kemayoran

3.2.1. Data Umum Rumah Susun Kemayoran

Rumah susun yang terletak di Kel. Kebon Kosong Kec. Kemayoran, Jakarta Pusat ini dahulu merupakan bandar udara Kemayoran yang kemudian direhabilitasi menjadi Rumah Susun Kemayoran. Rumah Susun Kemayoran menyediakan hunian milik dan hunian sewa yang memiliki 4 kompleks rumah susun yaitu Dakota, sebanyak 15 blok hunian;

Conver, sebanyak 6 blok hunian; Boeing, sebanyak 5 blok hunian; Apron, sebanyak 8 unit hunian.

Tujuan didirikannya Rumah Susun Kemayoran antara lain untuk merelokasikan penduduk di sekitar Kawasan Kemayoran yang terkena program rehabilitasi oleh pemerintah.

Rumah Susun Kemayoran dibangun oleh Perumnas diatas lahan milik sekretariat negara. Hunian-hunian yang terdapat di Rumah Susun Kemayoran, baik milik maupun sewa, dikelola oleh DP3KK (Direksi Pelaksanaan Pengendalian Pembangunan Kompleks Kemayoran) yang mencakup bangunan serta ruang terbuka. Khusus pengelolaan rusunami diserahkan ke PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun) dan pengelolaan rusunawa masih merupakan tanggung jawab Kantor Regional Khusus Rumah Sewa Perum Perumnas.

3.2.2. Studi Kasus Penghuni Rumah Susun Kemayoran

Dalam rangka melakukan penelitian di dalam Rumah Susun Kemayoran, saya mengambil 2 (dua) responden yang merupakan penghuni dari hunian Rumah Susun Kemayoran. Responden tersebut saya pilih berdasarkan sumber pendapatan dan fisik hunian yang dimiliki penghuni. Keluarga yang dijadikan responden adalah Keluarga Bapak Suminto dan Keluarga Ibu Nuryati.

3.2.2.1. Keluarga Bapak Suminto

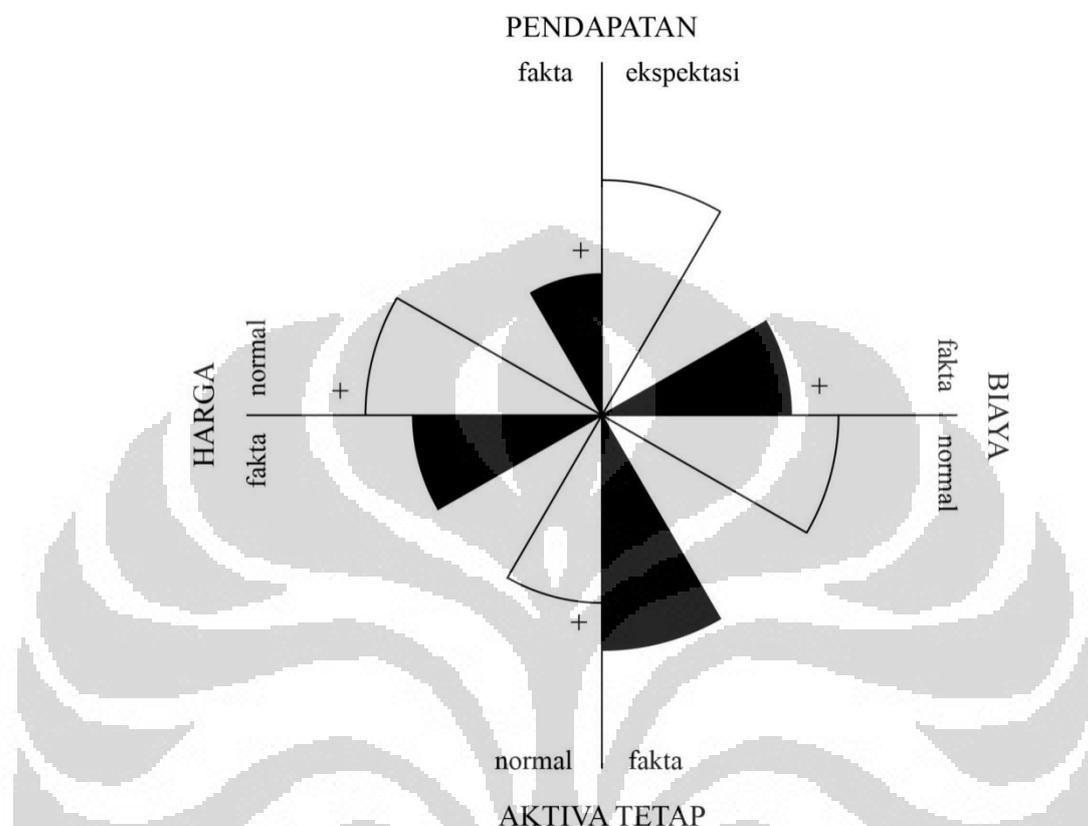
Bapak Suminto, 71 tahun, beserta anak-anak telah menempati Rumah Susun Kemayoran sejak tahun 1991. Awalnya, keluarga Bapak Suminto bersama kelima anaknya tinggal di daerah Ketapang, Kemayoran. Namun, kawasan tersebut masuk ke dalam sasaran proyek rehabilitasi kawasan Kemayoran oleh pemerintah. Kemudian, keluarga Bapak Suminto tinggal di Rumah Susun Kemayoran komplek Apron 4, namun unit tersebut kini disewakan ke penghuni lain dan keluarga Bapak dan Ibu Suminto menghuni komplek Apron 3E/301 yang dibeli pada tahun 2011.

Bapak Suminto telah pensiun dari pekerjaannya sebagai karyawan Departemen Perhubungan. Sumber pendapatan keluarga Bapak Suminto saat ini berasal dari kegiatan berjualan makanan yang dilakukan oleh istrinya di Rumah Susun Kemayoran dengan jumlah pendapatan keluarga sekitar Rp 3.000.000,00 setiap bulan.

Keluarga Bapak Suminto membeli hunian ini dengan mengeluarkan *biaya* sebesar Rp 120.000.000,00. Hunian ini dibeli dengan cara tunai. Kini hunian tersebut memiliki nilai *aktiva tetap* sekitar Rp 140.000.000,00.

Untuk menjaga dan merawat huniannya serta memenuhi kebutuhan hidup, keluarga Bapak Suminto mengeluarkan sebagian hasil pendapatannya untuk makan, biaya kesehatan, membayar iuran kebersihan (sampah), membayar listrik, membayar air, gas alam serta biaya transportasi untuk membeli bahan untuk berdagang serta biaya modal untuk berdagang. Keluarga Bapak Suminto mengeluarkan uang sebesar Rp 600.000,00 untuk memenuhi kebutuhan pangan; Rp 50.000,00 tiap bulan untuk biaya membeli obat; Rp 10.000,00 tiap bulan untuk iuran kebersihan (sampah); Rp 60.000,00 tiap bulan untuk membayar listrik; Rp 30.000,00 untuk membayar air yang digunakan untuk memasak, mencuci, dan minum; Rp 60.000,00 tiap bulan untuk membayar gas alam yang digunakan untuk memasak; dan Rp 100.000,00 untuk membeli bahan bakar kendaraan vespa yang digunakan untuk mengantar Ibu Suminto ke pasar.

Jika dikaitkan dengan pola faktor moneter milik John F.C. Turner, akan terbentuk pola sebagai berikut:



Gambar 3.2.2.1.1 Pola Faktor Moneter Keluarga Bapak Suminto

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Gambar 3.2.2.1.1 (35) menunjukkan pola kondisi moneter keluarga Bapak Suminto. Pola tersebut menunjukkan rendahnya *pendapatan* keluarga Bapak Suminto pada tahun 2012 yaitu sebesar Rp 3.000.000,00 dalam satu bulan. Walaupun *pendapatan* yang dimiliki keluarga Bapak Suminto rendah, keluarga Bapak Suminto masih dapat berkesempatan untuk memperbaiki kondisi moneter keluarga. Keluarga Bapak Suminto masih dapat menyimpan sebagian pendapatannya untuk ditabung.

Hal ini dapat dilihat dari kondisi *harga* pada gambar 3.2.2.1.1(35). Pengeluaran yang dikeluarkan oleh keluarga Bapak

Suminto sebagai biaya perawatan dan pengelolaan yang rendah sesuai kondisi keluarga Bapak Suminto yang sudah tidak memiliki pekerjaan tetap. Pengeluaran (*harga*) yang dikeluarkan oleh keluarga Bapak Suminto pada tahun 2012 yaitu sekitar Rp 160.000,00 untuk membayar listrik, air, gas, dan iuran sampah atau sekitar 5% dari total pendapatan.

Biaya yang dikeluarkan oleh keluarga Bapak Suminto untuk mendapatkan hunian ini adalah Rp 120.000.000,00 pada tahun 2011 dan kini nilai *aktiva tetap* dari hunian keluarga Bapak Suminto adalah sebesar Rp 140.000.000,00. Keluarga Bapak Suminto mendapatkan hunian ini dengan biaya yang murah bila dibandingkan hunian yang terdapat di luar Rumah Susun Kemayoran dan dibayar dengan cara tunai. Sehingga hal ini memberikan hal positif bagi kondisi moneter keluarga, yaitu sisa pendapatan dapat disimpan untuk ditabung.

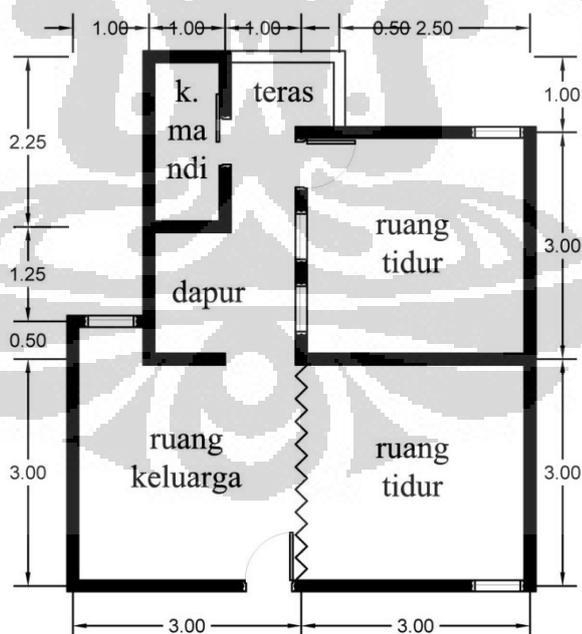
Aktiva tetap milik hunian keluarga Bapak Suminto saat ini, pada tahun 2012, senilai Rp 140.000.000. Nilai ini menjadi meningkat dikarenakan adanya perbaikan fisik hunian pada hunian keluarga Bapak Suminto. Maka, nilai *aktiva tetap* keluarga Bapak Suminto menjadi meningkat.

Seperti yang sudah dijelaskan pada paragraf sebelumnya, sumber pendapatan keluarga Bapak Suminto adalah berasal dari menjual makanan seperti nasi liwet yang letaknya dekat dengan hunian yaitu di kawasan Rumah Susun Kemayoran. Oleh karena itu, keluarga Bapak Suminto belum perlu mengeluarkan hasil pendapatan untuk digunakan sebagai biaya transportasi.

Status hunian keluarga Bapak Suminto adalah aman. Selain status Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diperpanjang dan tidak ada isu akan adanya pengusuran, keluarga Bapak Suminto tidak khawatir akan pindah dari huniannya saat ini.

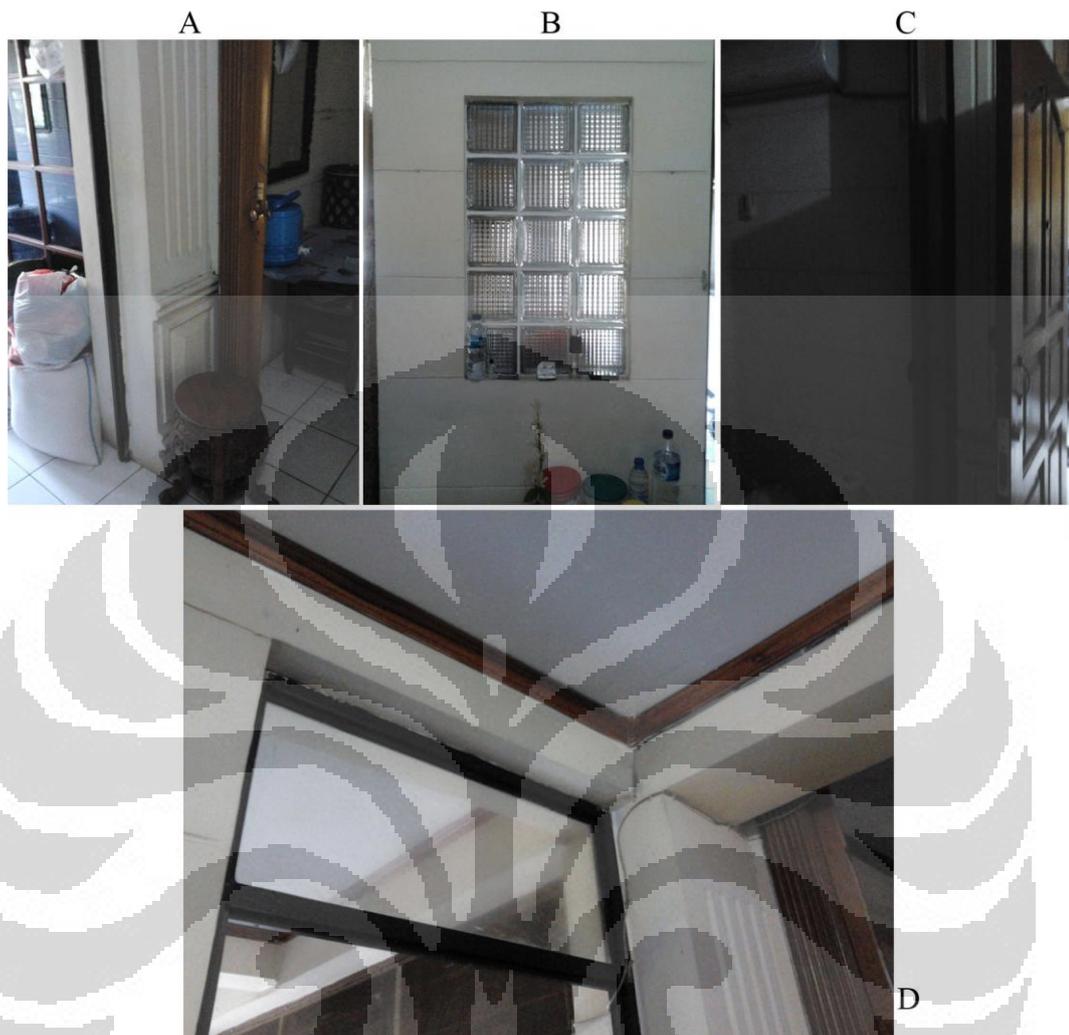
Hunian keluarga Bapak Suminto berada pada lantai 3 dan bertipe 36 yang terdiri dari 2 kamar tidur, ruang keluarga, dapur, kamar mandi, dan teras. Bentuk program ruang hunian keluarga Bapak Suminto dapat dilihat pada gambar 3.2.2.1.2 (37) serta kondisi ruang tersebut dapat dilihat pada Gambar 3.2.2.1.4B dan C (39). Kondisi lantai hunian keluarga Bapak Suminto sudah menggunakan lantai ubin. Kondisi dinding hunian keluarga Bapak Suminto sudah menggunakan cat dan pada area basah sudah menggunakan dinding ubin. Kondisi langit-langit hunian keluarga Bapak Suminto sudah menggunakan penutup langit-langit, dapat dilihat pada gambar 3.2.2.1.3A, B, C, dan D (38).

Pencahayaan dan penghawaan di dalam hunian keluarga Bapak Suminto berasal dari teras belakang hunian, dapat dilihat pada gambar 3.2.2.1.4A dan C (39). Bukaan pada teras selain untuk memasukkan cahaya dan udara, juga untuk membuat agar area basah seperti kamar mandi dan dapur menjadi tidak lembab.



Gambar 3.2.2.1.2 Denah Hunian Keluarga Bapak Suminto

Sumber: Dokumentasi Pribadi dan Dokumentasi Perumnas



Gambar 3.2.2.1.3 Kondisi Fisik Hunian Keluarga Bapak Suminto

Sumber: Dokumentasi Pribadi



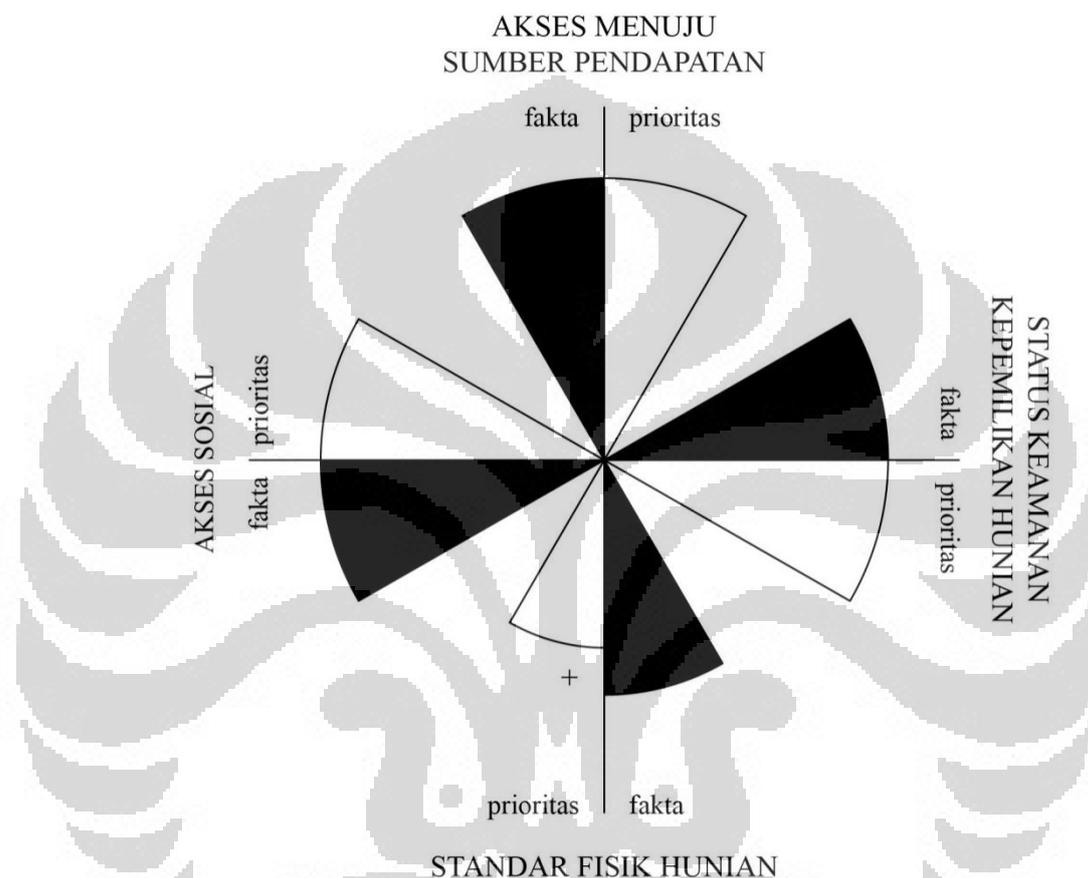
Gambar 3.2.2.1.4Bukaan Pada Hunian Keluarga Bapak Suminto

Sumber: Dokumentasi Pribadi

Keluarga Bapak Suminto mengaku senang menjadi penghuni Rumah Susun Kemayoran karena lingkungan sosialnya yang cukup baik. Keluarga Bapak Suminto memiliki hubungan yang cukup baik dengan penghuni Rumah Susun Kemayoran lainnya. Menurut keluarga Bapak Suminto, keluarga Bapak Suminto dapat berbaur dengan penghuni lain, contohnya seperti Ibu dan Bapak Suminto cukup aktif menghadiri acara-acara

kumpul dengan penghuni Rumah Susun Kemayoran lainnya seperti acara arisan ataupun ceramah keagamaan.

Jika dikaitkan dengan pola non moneter milik John F.C. Turner, akan terbentuk pola:



Gambar 3.2.2.1.5 Pola Faktor Non Moneter Keluarga Bapak Suminto

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Gambar 3.2.2.1.5(40) menjelaskan tentang kondisi non moneter keluarga Bapak Suminto. Pola tersebut menunjukkan tingginya akses menuju sumber pendapatan yaitu di Rumah Susun Kemayoran. Dengan tingginya akses menuju sumber pendapatan, keluarga Bapak Suminto tidak perlu memisahkan sebagian pendapatannya untuk biaya transportasi menuju sumber pendapatan. Gambar 3.2.2.1.5(40) juga menjelaskan status

kepemilikan hunian yang sangat terjamin. Selain status HGB yang dapat diperpanjang, tidak adanya isu penggusuran bangunan Rumah Susun Kemayoran juga memberikan jaminan yang pasti akan hunian.

Gambar 3.2.2.1.5 (40) juga menjelaskan tentang kondisi fisik dari hunian Bapak Suminto. Kondisi fisik hunian Bapak Suminto sudah cukup baik. Lantai, dinding, dan langit-langit sudah memiliki lapisan. Kolom dinding juga terlihat berbeda karena telah dihias. Selain itu, salah satu dinding kamar tidur dibuka dan diganti menjadi dinding geser. Dinding geser ini selain membuat kesan luas pada ruangan, juga memberi penghawaan dan pencahayaan dari arah teras belakang ke dalam ruang kamar tidur.

Pada gambar 3.2.2.1.5 (40), pola kondisi lingkungan sosial yang tinggi di rumah susun Kemayoran juga diperlihatkan. Kondisi sosial saat ini sudah sesuai dengan harapan keluarga Bapak Suminto.

Dapat disimpulkan, kehidupan keluarga Bapak Suminto menjadi lebih baik ketika menjadi penghuni Rumah Susun Kemayoran. Dengan tersedianya lahan pekerjaan di Rumah Susun Kemayoran, pendapatan Bapak Suminto semakin meningkat. Hal ini dapat dilihat dari kondisi fisik hunian Bapak Suminto yang telah diberi sedikit perubahan.

3.2.2.2. Keluarga Ibu Nuryati

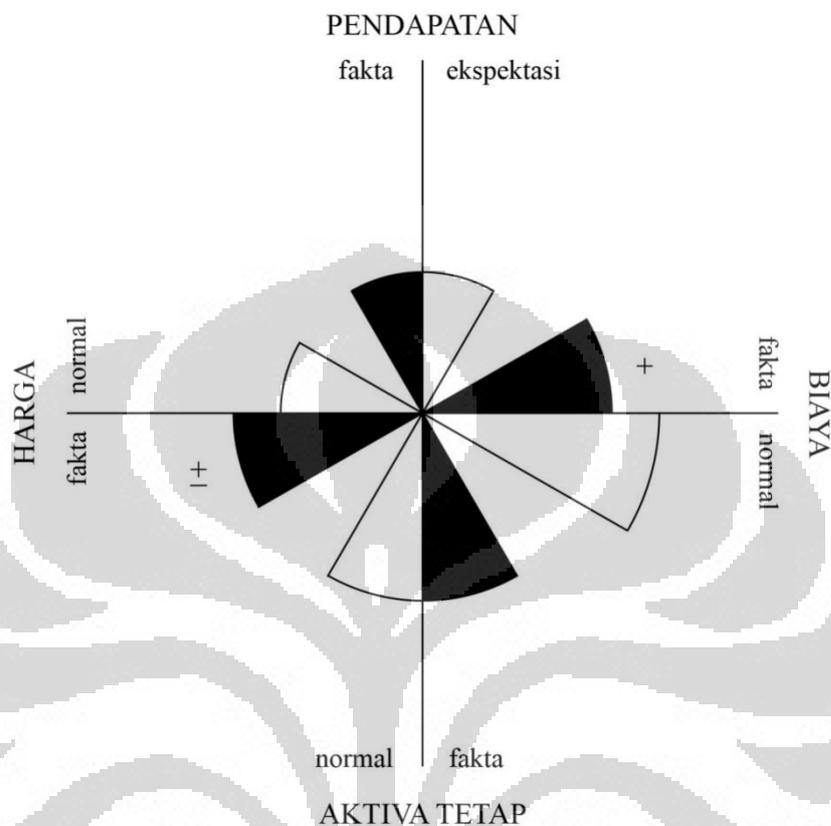
Ibu Nuryati, 53 tahun, mulai menghuni Rumah Susun Kemayoran kompleks Apron B4 nomor 303 sejak tahun 1994 bersama suami dan 3 orang anak yang kini telah memiliki keluarganya masing-masing. Ibu Nuryati menjadi penghuni Rumah Susun Kemayoran setelah huniannya terdahulu dijadikan proyek rehabilitasi hunian kumuh oleh pemerintah.

Beberapa tahun yang lalu suami Ibu Nuryati meninggal dunia dan Ibu Nuryati menjadi satu-satunya penghuni Apartemen B4 nomor 303. *Pendapatan* keluarga Ibu berasal dari upah pensiunan pegawai sebesar Rp 1.000.000,00 tiap bulannya dan juga mendapatkan sedikit uang tambahan dari anak-anaknya

Keluarga Ibu Nuryati membeli hunian ini dengan mengeluarkan *biaya* sebesar Rp 14.000.000,00 pada tahun 1994. Hunian ini dibeli dengan cara tunai. Kini hunian tersebut memiliki nilai *aktiva tetap* sekitar Rp 70.000.000,00.

Untuk menjaga dan merawat huniannya serta memenuhi kebutuhan hidup, keluarga Ibu Nuryati mengeluarkan sebagian hasil pendapatannya untuk makan, biaya kesehatan, iuran kebersihan (sampah), membayar listrik, membayar air, dan gas alam. Ibu Nuryati mengeluarkan uang tiap bulannya sebesar Rp 1.200.000,00 untuk memenuhi kebutuhan pangan; Rp 5.000,00 disimpan setiap bulannya untuk biaya berobat ke puskesmas; Rp 10.000,00 tiap bulan untuk iuran kebersihan (sampah); Rp 50.000,00 tiap bulan untuk membayar listrik; Rp 45.000,00 tiap bulan untuk membayar air; dan Rp 30.000,00 tiap bulan untuk membayar gas alam untuk memasak. Ibu Nuryati belum perlu mengeluarkan uangnya untuk membayar biaya transportasi karena Ibu Nuryati akan diantar oleh anaknya jika ingin bepergian ke tempat lain.

Jika dikaitkan dengan pola faktor moneter milik John F.C. Turner, akan terbentuk pola sebagai berikut:



Gambar 3.2.2.2.1 Pola Faktor Moneter Keluarga Ibu Nuryati

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Gambar 3.2.2.2.1 (43) menunjukkan pola kondisi moneter keluarga Ibu Nuryati. Pola tersebut menunjukkan rendahnya *pendapatan* keluarga Ibu Nuryati pada tahun 2012 yaitu sebesar Rp 1.000.000,00 tiap bulan. Kesempatan untuk memperbaiki kondisi moneter keluarga menjadi sulit terlaksana jika dilihat dari rendahnya *pendapatan* yang dimiliki oleh keluarga Ibu Nuryati. Namun, kondisi tersebut tidak membuat keluarga Ibu Nuryati menjadi terpuruk.

Hal ini dapat dilihat dari kondisi *harga* pada gambar 3.2.2.2.1 (43). Pengeluaran yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu

Nuryati sebagai biaya perawatan dan pengelolaan yang rendah sesuai kondisi keluarga Ibu Nuryati yang hanya mendapatkan iuran pensiun sebagai sumber pendapatan. Pengeluaran yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu Nuryati pada tahun 2012 yaitu sekitar Rp 135.000,00 untuk membayar listrik, air, gas, dan iuran sampah atau sekitar 13.5% dari total pendapatan. Pengeluaran (*harga*) ini dinilai positif, namun juga dinilai negatif dikarenakan keluarga Ibu Nuryati merasa lebih mudah menggunakan air pada hunian terdahulu, yaitu menggunakan pompa tangan.

Biaya yang dikeluarkan oleh keluarga Ibu Nuryati untuk mendapatkan hunian ini adalah Rp 14.000.000,00 pada tahun 1994 dan kini nilai *aktiva tetap* dari hunian keluarga Ibu Nuryati adalah sebesar Rp 70.000.000,00 dan didapatkan dengan cara tunai. Nilai aktiva tetap hunian Ibu Nuryati pada saat ini tidak terlalu tinggi dikarenakan tidak adanya penambahan fisik pada hunian Ibu Nuryati.

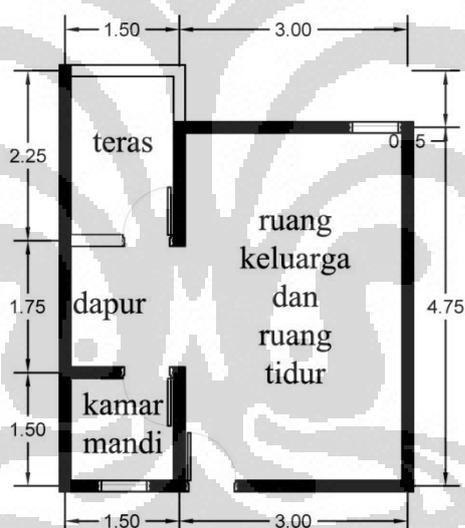
Seperti yang telah dijelaskan pada paragraf sebelumnya, keluarga Ibu Nuryati mendapatkan penghasilan hanya berasal dari upah pensiunan pegawai dan dari anak-anak Ibu Nuryati. Oleh karena itu, Ibu Nuryati tidak memikirkan lokasi sumber pendapatan dengan hunian dan juga tidak memikirkan jarak antara hunian terhadap sumber pendapatan.

Status hunian keluarga Ibu Nuryati adalah aman. Selain status Hak Guna Bangunan (HGB) dapat diperpanjang dan tidak ada isu akan adanya pengusuran, keluarga Ibu Nuryati tidak khawatir akan pindah dari huniannya saat ini.

Hunian keluarga Ibu Nuryati berada pada lantai 3 dan bertipe 21 yang terdiri dari 1 ruang yang digunakan untuk ruang keluarga dan kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan teras. Bentuk program ruang hunian keluarga Ibu Nuryati dapat dilihat pada gambar 3.2.2.2 (45) serta kondisi ruang tersebut dapat dilihat

pada gambar 3.2.2.2.3A, B, dan C (46). Kondisi lantai hunian keluarga Ibu Nuryati sudah menggunakan lantai ubin. Kondisi dinding hunian keluarga Ibu Nuryati sudah menggunakan cat. Namun kondisi langit-langit hunian keluarga Ibu Nuryati belum menggunakan pelapis langit-langit.

Pencahayaan dan penghawaan masuk ke dalam hunian keluarga Ibu Nuryati melewati jendela yang terdapat pada ruang keluarga serta bukaan yang terdapat pada teras, dapat dilihat pada gambar 3.2.2.2.3C (46). Bukaan pada teras selain untuk memasukkan udara dan cahaya, juga untuk membuat area basah seperti dapur dan kamar mandi menjadi tidak lembab.



Gambar 3.2.2.2.2 Denah Hunian Keluarga Ibu Nuryati

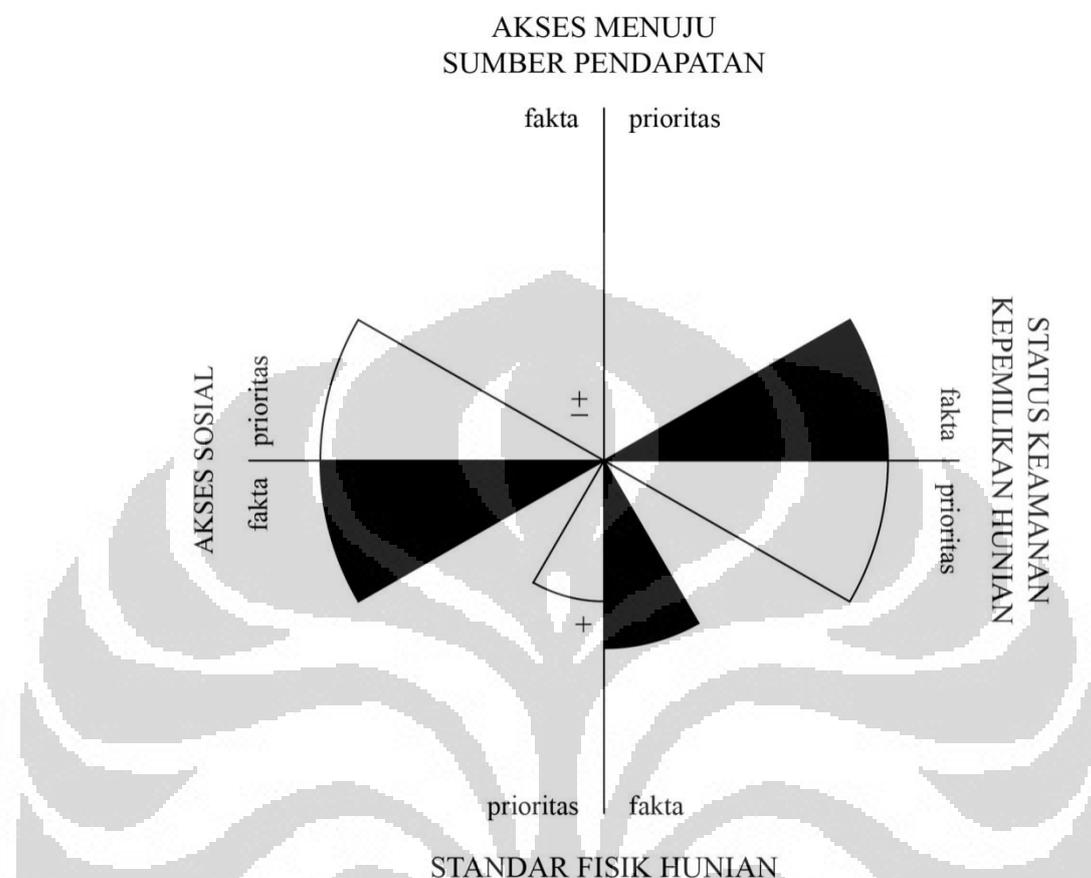
Sumber: Dokumentasi Pribadi dan Dokumentasi Perumnas



Gambar 3.2.2.2.3 Kondisi Hunian Keluarga Ibu Nuryati
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Keluarga Ibu Nuryati mengaku memiliki hubungan yang cukup baik dengan penghuni Rumah Susun Kemayoran lainnya. Banyak penghuni Rumah Susun Kemayoran lainnya yang dikenal oleh keluarga Ibu Nuryati karena kepribadian Ibu Nuryati yang senang bergaul sehingga mudah berteman dengan siapa pun.

Jika dikaitkan dengan pola non moneter milik John F.C. Turner, akan terbentuk pola sebagai berikut:



Gambar 3.2.2.2.4 Pola Faktor Non Moneter Keluarga Ibu Nuryati

Sumber: John F.C. Turner, *Housing by People Towards Autonomy in Building Environments*

Gambar 3.2.2.2.4 (47) menjelaskan kondisi non moneter keluarga Ibu Nuryati. Pola tersebut menjelaskan tidak adanya akses menuju sumber pendapatan. Hal ini membawa hal positif karena keluarga Ibu Nuryati tidak perlu memisahkan sebagian pendapatannya untuk biaya transportasi. Gambar 3.2.2.2.4 (47) juga menjelaskan status terjaminnya kepemilikan hunian. Selain status HGB yang dapat diperpanjang, tidak adanya isu pengusuran bangunan Rumah Susun Kemayoran juga memberikan jaminan yang pasti akan hunian.

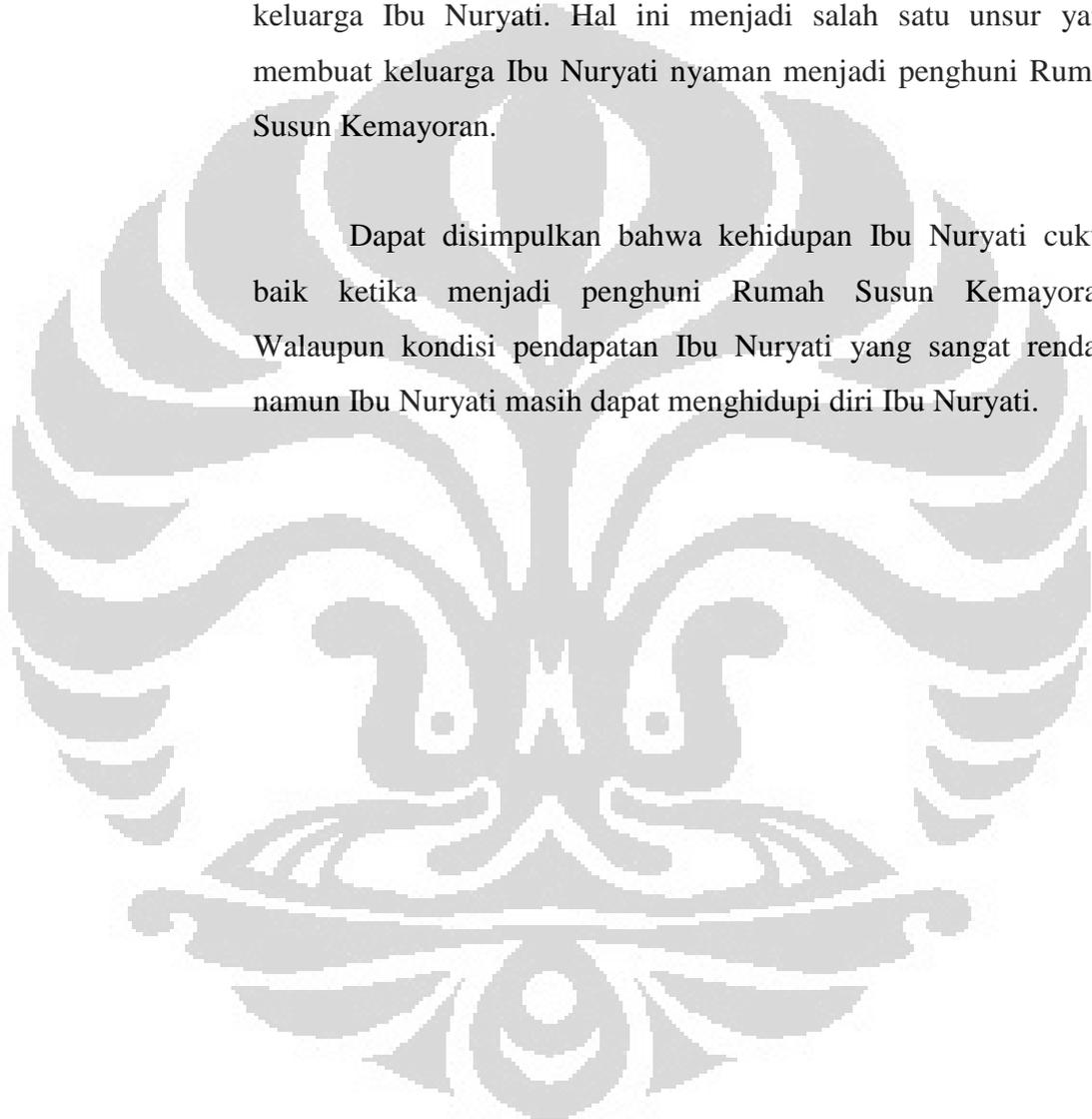
Pola kondisi fisik hunian Ibu Nuryati juga dijelaskan pada gambar 3.2.2.2.4 (47). Kondisi fisik yang rendah namun sesuai

Universitas Indonesia

dengan kondisi keluarga Ibu Nuryati. Lantai dan dinding sudah memiliki pelapis. Namun, hunian ini tidak terlihat adanya perbaikan fisik hunian sehingga tidak menambah nilai aktiva tetap.

Pola kondisi lingkungan sosial juga diperlihatkan pada gambar 3.2.2.2.4 (47). Kondisi sosial di Rumah Susun Kemayoran menurut keluarga Ibu Nuryati sudah sesuai dengan harapan keluarga Ibu Nuryati. Hal ini menjadi salah satu unsur yang membuat keluarga Ibu Nuryati nyaman menjadi penghuni Rumah Susun Kemayoran.

Dapat disimpulkan bahwa kehidupan Ibu Nuryati cukup baik ketika menjadi penghuni Rumah Susun Kemayoran. Walaupun kondisi pendapatan Ibu Nuryati yang sangat rendah, namun Ibu Nuryati masih dapat menghidupi diri Ibu Nuryati.



3.3. Tabel Perbandingan Data Penghuni

Tabel 3.3.1 Perbandingan Data Penghuni

Sumber Wawancara Narasumber

	Kel. Ibu Yulia	Kel. Ibu Karnadi	Kel. Bapak Suminto	Kel. Ibu Nuryati
Pendapatan	Rp 3.000.000,00	Rp 2.500.000,00	Rp 3.000.000,00	Rp 1.000.000,00
Biaya	Rp 80.000.000,00 (2011) Type 36	Rp 5.000.000,00 (1984) Type 36	Rp 120.000.000,0 0 (2011) Type 36	Rp 14.000.000,0 0 (1994) Type 21
Biaya cicilan	Rp 100.000,00 (20 tahun)	Rp 55.000,00 (15 tahun)	tunai	tunai
Aktiva tetap	Rp 125.000.000,0 0 (2012)	Rp 150.000.000,0 0 (2012)	Rp 140.000.000,0 0 (2012)	Rp 70.000.000,0 0 (2012)
Harga	Rp 270.000,00	Rp 370.000,00	Rp 160.000,00	Rp 135.000,00
Sumber Pendapatan	Karyawan swasta, di kota Medan	Karyawan swasta, di Jl. Gatot Subroto	Wiraswasta, di Rumah Susun Kemayoran	Upah pensiunan pegawai
Status Kepemilikan	Aman	Aman	Aman	Aman
Fisik Hunian	Tidak terdapat penambahan pada fisik bangunan hunian	Terdapat penambahan area hunian untuk ruang dapur	Terdapat penambahan pada area dinding dan langit-langit hunian	Tidak terdapat penambahan pada fisik bangunan hunian
Akses Sosial	Mudahnya akses sosial	Mudahnya akses sosial	Mudahnya akses sosial	Mudahnya akses sosial

Tabel 3.3.2 Perbandingan Kondisi Moneter dan Non Moneter Penghuni

Sumber Olahan Pribadi

	Kel. Ibu Yulia	Kel. Ibu Karnadi	Kel. Bapak Suminto	Kel. Ibu Nuryati
Kondisi moneter	Membaik	Membaik	Membaik	Cukup Baik
Kondisi non moneter	Cukup baik	Membaik	Membaik	Cukup Baik

BAB 4

KESIMPULAN

Seperti yang sudah saya jelaskan pada bab pendahuluan dan seperti yang telah kita ketahui, masalah perumahan hadir sebagai kurangnya jumlah hunian yang sehat dan layak yang dibutuhkan oleh rakyat Indonesia. Kurangnya jumlah hunian dihitung berdasarkan kualitatif yaitu banyaknya keluarga yang belum memiliki hunian yang sehat dan layak, termasuk keluarga yang memiliki hunian yang, menurut pemerintah, kumuh dan tidak layak huni. Hal ini terjadi karena adanya kesalahan dalam mengartikan nilai hunian.

Masalah perumahan selama ini dianggap sebagai kurangnya jumlah satuan fisik tempat tinggal yang layak untuk dihuni. Padahal, seharusnya yang menjadi masalah adalah kurangnya satuan tempat tinggal yang memiliki nilai sesuai dengan penghuninya dan sesuai dengan harapan penghuninya. Nilai tersebut, menurut *John F.C. Turner*, dilihat dari dua faktor, yaitu faktor moneter dan faktor non moneter.

Salah satu penyelesaian dalam mengatasi masalah perumahan, cara yang dilakukan oleh pemerintah antara lain dengan melakukan peremajaan suatu kawasan dan menyelenggarakan hunian yang salah satunya adalah penyelenggaraan rumah susun. Namun, program penyelenggaraan program rumah susun ini belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan tujuan pemerintah, yaitu membuat hunian yang sehat, layak menyejahterakan rakyat Indonesia.

Menurut data hasil studi milik Citrayu Fitria Ongkosongo(2003) pada rumah susun Kemayoran I dan II, Karet Tengsin I dan II, Bendungan Hilir I, Tambora IV dan Karang Anyar, terdapat sekitar 42,16% penghuni yang mengalihkan kepemilikannya dimana penghuni baru sebagian besar berasal dari golongan masyarakat berekonomi tinggi. Hal ini antara lain disebabkan faktor moneter dan non moneter seperti tingginya kriminalitas, status penghunian rumah susun, dan pencapaian ke sumber mata pencaharian.

Untuk itu saya melakukan studi analisis terhadap keberhasilan penyelenggaraan program Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran. Metode analisis yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara langsung

terhadap narasumber yaitu penghuni rumah susun dengan metode analisis milik John F.C. Turneryaitu faktor moneter dan faktor non moneter. Faktor moneter yang dimaksud adalah mengenai pendapatan penghuni, biaya, aktiva tetap, dan harga yang dikeluarkan oleh penghuni untuk hunian. Sedangkan yang termasuk faktor non moneter adalah akses menuju sumber pendapatan, status keamanan kepemilikan hunian, standar fisik hunian, serta akses sosial.

Analisis dilakukan terhadap penghuni Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran. Analisis penghuni berdasarkan kondisi fisik hunian dan sumber pendapatan yang dimiliki oleh penghuni. Keluarga yang dijadikan koresponden Rumah Susun Klender ialah keluarga Ibu Yulia dan keluarga Ibu Karnadi sedangkan keluarga yang dijadikan koresponden Rumah Susun Kemayoran ialah keluarga Bapak Suminto dan keluarga Ibu Nuryati.

Hasil analisis menyatakan bahwa pemerintah sudah cukup berhasil menyelenggarakan program Rumah Susun Klender. Keberhasilan ini dilihat dari kenyamanan para penghuni untuk tinggal di dalam Rumah Susun Klender. Pemerintah sudah cukup memerhatikan kebutuhan-kebutuhan penghuninya serta memberikan nilai guna yang sesuai dengan sasaran penghuninya.

Hal ini dapat dilihat dari kondisi dua penghuni Rumah Susun Klender. Keluarga Ibu Yulia, walaupun memiliki penghasilan yang cukup kecil, yaitu sebesar Rp 3.000.000,00, keluarga Ibu Yulia dapat menyimpan sebagian pendapatannya untuk keperluan pentingnya lainnya. Hal ini dikarenakan *harga* operasional dan perawatan hunian di dalam Rumah Susun Klender cukup kecil yaitu sebesar Rp 270.000,00 tiap bulan, atau sekitar 9% dari total pendapatannya. Selain itu, besarnya biaya untuk membeli hunian juga dinilai kecil untuk hunian berukuran tipe 36 yaitu sebesar Rp 80.000.000,00 pada tahun 2011 sehingga tidak memberatkan keluarga Ibu Yulia untuk membeli huniannya. Dan kini, pada tahun 2012, aktiva tetap dari hunian Ibu Yulia senilai Rp 125.000.000,00.

Bagi keluarga Ibu Yulia, tinggal di Rumah Susun Klender membuat jarak hunian menjadi jauh dengan sumber pendapatan, yaitu di Kota Medan. Namun, karena kondisi sosial yang sudah sesuai dengan harapan keluarga Ibu Yulia, keluarga Ibu Yulia memutuskan untuk kembali tinggal di Rumah Susun Klender. Selain itu, amannya status hunian serta kondisi fisik hunian yang tidak

memberatkan ekonomi keluarga, Ibu Yulia merasa nyaman tinggal di Rumah Susun Klender.

Penghuni Rumah Susun Klender lainnya, yaitu keluarga Ibu Karnadi, juga merasa nyaman tinggal di dalam Rumah Susun Klender. Pendapatan keluarga yang cukup kecil, yaitu sebesar Rp 2.500.000,00 setiap bulan, tidak memberatkan keluarga Ibu Karnadi untuk menjadi penghuni Rumah Susun Klender. Walaupun harga operasional dan perawatan hunian keluarga Ibu Karnadi cukup besar, yaitu sebesar Rp 370.000,00 setiap bulan, atau sekitar 14.8% dari total pendapatan, keluarga Ibu Karnadi masih dapat menyimpan sebagian pendapatannya untuk keperluan lainnya seperti menambahkan area hunian. Selain itu, biaya yang harus dikeluarkan oleh keluarga Ibu Karnadi untuk membeli huniannya juga cukup kecil jika dibandingkan hunian tipe 36 lainnya yaitu sebesar Rp 5.000.000,00 pada tahun 1984 dan kini, pada tahun 2012, hunian keluarga Ibu Karnadi memiliki nilai aktiva tetap sebesar Rp 150.000.000,00.

Selain itu, mudahnya akses dari hunian menuju sumber pendapatan keluarga yaitu di Jl. Gatot Subroto, lingkungan sosial yang sesuai dengan harapan, amannya status kepemilikan hunian, membuat keluarga Ibu Karnadi merasa nyaman tinggal di dalam Rumah Susun Klender.

Hasil analisis juga menyatakan bahwa pemerintah sudah cukup berhasil menyelenggarakan progra Rumah Susun Kemayoran. Pemerintah sudah cukup memerhatikan kebutuhan-kebutuhan penghuninya serta memberikan nilai guna hunian yang sesuai dengan sasaran penghuninya.

Hal ini dapat dilihat dari kondisi dua penghuni Rumah Susun Kemayoran. Bapak Suminto memiliki pendapatan yang cukup kecil, yaitu sebesar Rp 3.000.000,00 setiap bulan, namun masih dapat menyisihkan sebagian pendapatannya untuk operasional dan perawatan hunian sebesar Rp 160.000,00 atau sekitar 5% dari pendapatan. Selain itu, biaya hunian yang cukup kecil, yaitu sebesar Rp 120.000.000 pada tahun 2011 tidak memberatkan keluarga Bapak Suminto untuk membeli hunian ini dan kini pada tahun 2012 hunian Bapak Suminto memiliki nilai aktiva tetap sebesar Rp 140.000.000,00.

Tinggal di dalam Rumah Susun Kemayoran juga memberikan keuntungan bagi keluarga Bapak Suminto yaitu memiliki akses yang dekat dengan sumber

pendapatan yang juga berada di dalam area Rumah Susun Kemayoran. Amannya status hunian serta lingkungan sosial yang sesuai dengan harapan menambah kenyamanan keluarga Bapak Suminto untuk menetap di Rumah Susun Kemayoran. Selain itu, rasa nyaman tersebut di wujudkan pada penambahan-penambahan yang diberikan pada fisik hunian seperti penambahan pada sisi dinding dan langit-langit.

Rasa nyaman juga terlihat pada keluarga Ibu Nuryati. Walaupun kecilnya pendapatan yang dimiliki keluarga Ibu Nuryati, yaitu sebesar Rp 1.000.000,00 setiap bulan, keluarga Ibu Nuryati masih dapat membayar iuran operasional dan perawatan sebesar Rp 135.000,00 atau sekitar 13.5% dari jumlah pendapatan. Selain itu, keluarga Ibu Nuryati hanya perlu mengeluarkan uang sebesar Rp 14.000.000 pada tahun 1994 untuk membeli hunian tersebut. Biaya ini cukup murah jika dibandingkan dengan hunian tipe 21 lainnya. Kini hunian keluarga Ibu Nuryati memiliki nilai aktiva tetap sebesar Rp 70.000.000,00 pada tahun 2012.

Rasa nyaman juga dirasakan oleh keluarga Ibu Nuryati untuk tinggal di dalam Rumah Susun Kemayoran. Status hunian yang aman serta lingkungan sosial yang sesuai dengan harapan membuat keluarga Ibu Nuryati nyaman untuk menjadi penghuni Rumah Susun Kemayoran meskipun minimnya fisik hunian yang dimiliki oleh keluarga Ibu Nuryati.

Dari penjelasan-penjelasan yang saya sebutkan pada paragraf sebelumnya, terlihat bahwa Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran dapat dikatakan berhasil diselenggarakan oleh Pemerintah. Biaya hunian serta harga operasional dan perawatan yang minim sesuai dengan sasaran penghuni yang ditetapkan oleh Pemerintah. Selain itu, status amannya hunian serta lingkungan sosial yang tercipta di dalam Rumah Susun Klender dan Rumah Susun Kemayoran juga membuat penghuni nyaman tinggal di rumah susun sehingga Rumah Susun Klender dan Kemayoran dapat sepenuhnya dihuni dengan rasa nyaman oleh penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim, dan Bambang Supomo. (2001), *Akuntansi Manajemen*, Edisi Pertama, Yogyakarta: BPFE – Yogyakarta.
- Machfoedz, Mas'ud. (1989). *Akuntansi Manajemen*, Edisi Empat, Yogyakarta: BPFE Yogyakarta.
- Maslow, Abraham. H. (1987). *Motivation and Personality*, New York: Harper & Row, Publishers, Inc.
- Mulyadi. (2005). *Akuntansi Biaya*, edisi ke-6, Yogyakarta: STIE YKPN.
- Salvadori, Mario. (1980). *Why Buildings Stand Up*. New York: W. W. Norton & Company, Inc.
- Turner, John F. C. (1976). *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environments*. London: Marion Boyars Publishers
- Citrayu Fitria Ongkosongo. (2003). PERGANTIAN PEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN SEDERHANA DI DKI JAKARTA DAN FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHINYA "Studi Kasus : Rumah Susun Kemayoran I & II, Karet Tengsin I & II, Bendungan Hilir I, Tambora IV dan Karang Anyar".
- Proyeksi Penduduk Indonesia (Indonesia Population Projection) 2005-2025. Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Badan Pusat Statistik United Nations Population Fund
- UNDANG-UNDANG No.20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- Badan Pusat Statistik. Penduduk Indonesia menurut Provinsi 1971, 1980, 1990, 1995, 2000 dan 2010
<http://www.bps.go.id/tab_sub/view.php?tabel=1&daftar=1&id_subyek=12¬ab=1>
- Buldani, Taslim. Rumah Susun. 24 November 2011
<<http://tasbul.blogdetik.com/?p=152>>
- Indonesia Kekurangan 13.6 Juta Rumah. 2 Juni 2011
<<http://www.bisnis.com/articles/indonesia-kekurangan-13-6-juta-rumah>>
- Laode, Syamri. Defenisi Pendapatan Menurut Para Ahli. 2010
<<http://id.shvoong.com/writing-and-speaking/presenting/2062044-defenisi-pendapatan-menurut-para-ahli/>>

- Latief. Kebutuhan Masa Kini, Investasi Masa Depan. 1 Maret 2012
<<http://properti.kompas.com/read/2012/03/01/16012224/Kebutuhan.Masa.Kini.Investasi.Masa.Depan>>
- Maulana, Donny. Sistem Kepemilikan Rumah Susun. 23 Agustus 2008
<<http://rusunamisubsidi.wordpress.com/2008/08/23/sistem-kepemilikan-rumah-susun/>>
- Parjiyono, Yon. Kadis Perumahan Janji Tindak Kepala UPT Rusunawa. 26 Mei 2009
<<http://www.suarakarya-online.com/news.html?id=227653>>
- Pengertian Rumah, Perumahan, dan Permukiman beserta fungsinya
<<http://www.docstoc.com/docs/49162964/pengertian-perumahan-dan-permukiman>>
- Suhendra. Wuih! Kebutuhan Rumah Capai 2,6 Juta Unit per Tahun. Detik Finance. 16 Feb 2012
<<http://finance.detik.com/read/2012/02/16/065221/1843675/1016/wuih-kebutuhan-rumah-capai-26-juta-unit-per-tahun>>
- Warga, warta. Aktiva Tetap. 17 May 2011
<<http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2011/05/aktiva-tetap/>>
- Yazid, Muhammad. Rusun Komersial Wajib Sediakan 20% Rusun Umum. 06 Oktober 2011
<<http://properti.kompas.com/read/2011/10/06/14472671/Rusun.Komersial.Wajib.Sediakan.20.Rusun.Umum>>