

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar belakang**

Pertumbuhan penduduk perkotaan yang cenderung meningkat dari tahun ke tahun telah menimbulkan peningkatan permintaan terhadap kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan diperkotaan. Peningkatan permintaan akan perumahan secara nasional sangat menguntungkan bagi pertumbuhan ekonomi akan tetapi hal ini hanya menjadi prospektif bagi penyediaan rumah untuk kalangan menengah-atas.

Kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yang pemenuhannya tidak dapat ditangguhkan selain pangan dan sandang. Di sisi lain, masyarakat mempunyai kemampuan terbatas dalam hal pengadaan tempat tinggal. Hal ini disebabkan karena ketidakmampuan mendapatkan lahan yang legal di pusat kota ditambah dengan biaya yang tidak sedikit. Sehingga masyarakat berpenghasilan rendah menempati tanah-tanah secara illegal di sepanjang jalur kereta api, kuburan, tebing tinggi, pinggir sungai dan lahan-lahan terlantar lainnya. Tindakan tersebut mengakibatkan timbulnya permukiman liar (*squatter*) yaitu lahan yang tidak ditetapkan untuk hunian atau penempatan lahan yang bukan miliknya (Budihardjo, 1997 : 12).

Pengembangan Rumah Susun (Rumah Susun Sederhana Sewa) kini tengah digencarkan oleh pemerintah tepatnya Kementerian Perumahan Rakyat. Pembangunan Rumah Susun diseluruh Indonesia masuk kedalam salah satu program pemerintah pusat yang dikenal dengan nama “Program Seribu Tower”.

Program ini merupakan salah satu kebijakan strategis yang dianggap tepat karena melihat pertumbuhan penduduk Indonesia yang cukup pesat pertahunnya. Namun nyatanya dalam proyek pembangunan rumah susun 1.000 tower sampai kini masih belum terealisasi secara penuh. Menurut Deputy Kementerian Perumahan Rakyat Bidang Perumahan Formal Pangihutan Marpaung dari 1.000 tower baru 138 tower selesai. Realisasi pembangunan rusun 1.000 tower baru tercapai 138 tower atau kurang lebih 10 persen dengan rata – rata pertumbuhan penduduk Indonesia sekitar 2,5 % per-tahun maka menurut ahli demografi sampai tahun 2025 jumlah penduduk Indonesia akan mencapai dua kali lipat dari jumlah sekarang. Oleh karena itu diperlukan suatu perencanaan jangka panjang kedepan untuk mengantisipasi kebutuhan penduduk akan permukiman atau tempat tinggal.

Pada dasarnya meningkatnya jumlah penduduk didaerah perkotaan, menyebabkan peningkatan kebutuhan prasarana pelayanan kota termasuk salah satu upaya pemerintah Daerah DKI Jakarta dalam memenuhi kebutuhan dengan melihat keterbatasan dan harga lahan yang tinggi adalah sistem perumahan vertikal dalam sistem perumahan vertikal dalam bentuk Rumah Susun. Tujuan dari pembangunan Rumah Susun menurut pola induk pembagunan Rumah Susun yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah :

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat terutama masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan dinamis.

Pada tahun 1995 pemerintah memprakarsai pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Cengkareng yang diperuntukan bagi pemukim yang

berada dibantaran sungai Angke,tempat-tempatkumuh di sekitar Jakarta Barat, dibawah jembatan layang atau dibawah jalan tol dalam kota dan menampung korban banjir Jakarta pada tahun 2002. Kebijakan pembangunan rumah susun tersebut merupakan salah satu alternatif dalam penanganan permasalahan perumahan dan permukiman di Jakarta Barat.

Rumah Susun Sederhana Sewa Cengkareng dirancang dengan pola pengelolaan yang memiliki peraturan-peraturan untuk pengelola maupun penghuni rumah susun. Namun, dalam kenyataannya peraturan tersebut tidak dapat berjalan dengan semestinya. Hal ini terlihat dalam beberapa aspek seperti aspek pembiayaan dimana sebagai perumahan yang bersifat sosial, pembayaran sewa seharusnya diperuntukan bagi operasional harian rumah susun sederhana sewa Cengkareng, pemeliharaan lingkungan dan penjagaan keamanan. Kemudian aspek sosial dimana penataan unit hunian dan blok lingkungan sebaiknya memungkinkan terjalinnya hubungan sosial antar penghuni sehingga menunjang hubungan sosial penghuni. Lalu aspek ekonomi dimana dengan adanya rumah susun sederhana sewa Cengkareng diharapkan dapat meningkatkan ekonomi masyarakat penghuninya melalui penghematan yang disebabkan karena lokasi rusun yang strategis maupun peluang dalam membuka usaha. Kemudian aspek pengelolaan yang dapat melaksanakan tata aturan dan penerapan sanksi dengan baik, dan adanya pemberdayaan masyarakat merupakan hal yang sangat penting dan strategis untuk segera direalisasikan.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang ada, maka diperlukan suatu Identifikasi Rumah Susun pada beberapa Rumah Susun di Jakarta. Adapun permasalahan yang diangkat dalam tugas akhir ini adalah :

1. Bagaimana karakteristik fasilitas lingkungan yang ada di Rumah Susun Cengkareng ?

2. Bagaimana tingkat pelayanan fasilitas lingkungan yang ada di Rumah Susun Cengkareng ?
3. Permasalahan apa saja yang terjadi dalam menggunakan fasilitas lingkungan yang ada di Rumah Susun Cengkareng ?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Maksud dan tujuan dari studi ini adalah:

1. Mengidentifikasi karakteristik fasilitas lingkungan di Rumah Susun Cengkareng.
2. Mengidentifikasi tingkat pelayanan fasilitas lingkungan di Rumah Susun Cengkareng.
3. Memberikan alternatif pemecahan masalah untuk membantu pengelola dalam pengelolaan di Rumah Susun Cengkareng.

Sehingga dari analisis-analisis tersebut dapat dicapai pemenuhan kebutuhan bagi penghuni Rumah Susun Sederhana, sesuai dengan keinginan-keinginan mereka.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dalam ilmu perencanaan wilayah dan kota khususnya mengenai Identifikasi Tingkat Pelayanan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun (Studi Kasus: Rusun Bumi Cengkareng Indah) yang kaitannya sangat erat dengan perkotaan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan wawasan bagi peneliti yang ingin melakukan penelitian yang sejenis. Kemudian dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pengelola Rumah Susun.

## 1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Dari judul yang telah ditetapkan yaitu “**Identifikasi Tingkat Pelayanan Fasilitas Lingkungan Rumah Susun Cengkareng (Studi Kasus: Ruman Bumi Cengkareng Indah)**” maka dalam pembatasan lingkup substansi hanya akan membahas pengelolaan Rumah Susun sederhana sewa di Cengkareng dengan pengelola Perumnas. Ruang lingkup substansi penelitian tersebut meliputi :

- I. Masyarakat Penghuni  
Rumah Susun Cengkareng Dilihat dari sering tidaknya menggunakan Fasilitas Lingkungan yang sudah di sediakan Pengelola Rumah Susun.
- II. Pengelola Rumah Susun Cengkareng  
Dilihat dari peran dan fungsi pengelolaan lingkungan Rumah Susun sederhana sewa terhadap lingkungan maupun infrastruktur pendukungnya, berupa pengelolaan teknis prasarana dan sarana, pengelolaan fasilitas.
- III. Rumah Susun cengkareng yang dikelola oleh Perumnas berada dilingkungan Bumi Cengkareng Indah. Secara administrasi di bagian utara berbatasan dengan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Kebonjeruk Jakarta Barat, dan di sebelah barat berbatasan dengan Kota Tangerang. Dapat dilihat pada gambar 1.1



