

Integrasi Kebijakan Perencanaan dan Desain Rumah Susun yang Berkelanjutan, dalam Konteks Pembangunan Kota yang Berkelanjutan

Tanuwidjaja, Gunawan.¹, Mustakim.², Hidayat, Maman.³, Sudarman, Agus.⁴

¹ MSc. Environmental Management (NUS), S.T. (ITB)
Urban Planner & Researcher

Gunawan & Rekan
Integrated Urban, Drainage and Environmental Planning Consultant
Email: gunteitb@yahoo.com

² Arsitek dan Desainer, Alumni Arsitektur ITB
Email: desainmustakim@yahoo.com
Url: www.designsinergy.com

³ Ahli Pemberdayaan Masyarakat (Community Development)
Email: manhidayat@yahoo.com

⁴ Researcher Assistant
Email: gusmos05@yahoo.com

ABSTRAK

Pembangunan kota – kota besar di Indonesia yang menampung lebih dari 43% penduduk Indonesia (2000) didorong oleh urbanisasi yang begitu cepat. Laju urbanisasi membuat besarnya kebutuhan akan perumahan yang terjangkau bagi seluruh masyarakat di kota-kota besar telah menjadi masalah yang serius karena praktek spekulasi lahan dan keterbatasan subsidi pemerintah untuk rumah – rumah sederhana dan sangat sederhana.¹

Kembali ke kota – kota besar di Indonesia, pengadaan perumahan yang terjangkau telah menjadi sebuah kebijakan yang diterapkan oleh Pemerintahan SBY-JK. Kebijakan ini diterapkan dengan pengadaan 1000 tower rusun di kota – kota besar Indonesia.

Dari pengamatan kami, program ini mengalami keterlambatan karena beberapa isu. Sulitnya perijinan untuk rumah susun, sulitnya mendapatkan tanah yang cukup murah dan lemahnya kontrol Pemerintah terhadap kepemilikan Rumah Susun Milik (Rusunami). Permasalahan ini menunjukkan perlunya sebuah sistem perencanaan, desain dan manajemen rumah susun yang lebih berkelanjutan.

Sementara itu belajar dari Singapura, kami melihat pentingnya menempatkan perencanaan rumah susun atau perumahan dengan densitas tinggi (*High Density Living*) terintegrasi dalam perencanaan kota di Singapura yang telah dimulai tahun 1960-an.²

Awalnya Singapura membentuk HDB (*Housing Development Board*), Badan atau Dewan Pengembangan Perumahan Rakyat. HDB dibentuk untuk mengatasi kebutuhan rumah murah awalnya untuk 30.000 masyarakat Singapura yang tinggal di kawasan kumuh. Tetapi kemudian lembaga ini terus dikembangkan secara profesional untuk merencanakan, membangun dan mengatur manajemen perumahan – perumahan susun di Singapura.

Singapura telah memulai pembangunan perkotaannya dengan menyusun sebuah rencana tata ruang yang berkelanjutan untuk mengatur penggunaan lahan secara efektif dan efisien. Selain itu Pemerintah Singapura juga mengambil prinsip keseimbangan Ekonomi, Sosial dan Lingkungan dalam pengadaan perumahan densitas tinggi. Selain itu, Kebijakan Perumahan juga diarahkan menjadi pemacu kegiatan ekonomi terkait di industri bangunan seperti permintaan bahan bangunan, pelayanan profesi dan sub-profesi baik secara permanen maupun kontraktual.

Semuanya ini menunjukkan bahwa kebijakan Perumahan Susun perlu diintegrasikan dengan kegiatan Tata Ruang dan Pembangunan Ekonomi yang terintegrasi. Selanjutnya 2 elemen penting dalam Perumahan Rakyat yang baik ialah faktor Keterjangkauan secara Finansial (*Affordability*) dan Pengadaan Lingkungan Sosial yang berkelanjutan (*Sustainable Social Living Environment*).

Tetapi tentu saja konsep fasilitas sosial ini bisa disempurnakan untuk Rumah Susun Indonesia dengan konsep pembangunan berbasis komunitas dan perilaku warga kota yang berkelanjutan. Proses pembangunan Rumah Susun yang berkelanjutan sesuai dengan konteks Indonesia dapat dilihat pada contoh desain Rumah Susun yang cocok di Indonesia pada konsep Rumah Susun yang kami kembangkan dalam penelitian Rumah Susun.

Sebagai kesimpulan, program pengadaan Rumah Susun di Singapura dapat menjadi inspirasi untuk penerapan program serupa di Indonesia. Tetapi pengembangan dan penerapan Rumah Susun harus disesuaikan dengan konteks masyarakat Indonesia yang notabene mayoritas masyarakat ekonomi lemah dan berbasis agraria.

Kata kunci: Integrasi, Perencanaan, Pemerintah, Keberlanjutan, Sustainable High-Density,

Latar Belakang Masalah Perumahan dan Pembangunan Perkotaan yang Tidak Berkelanjutan di Indonesia

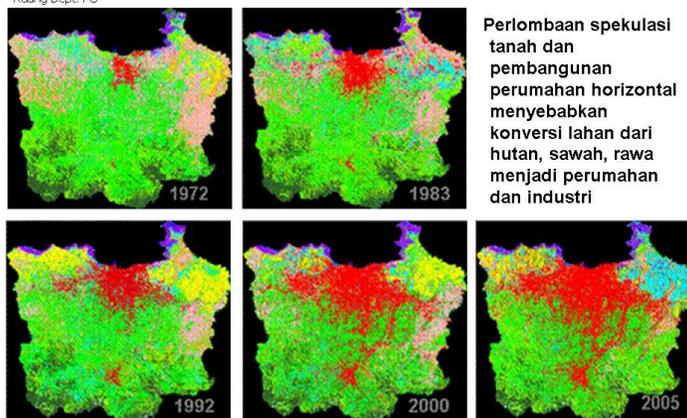
Rumah merupakan kebutuhan dasar dari umat manusia selain sandang dan pangan. Kebutuhan perumahan yang layak merupakan isu utama yang sulit dipecahkan bagi negara berkembang seperti Indonesia. Hal ini disebabkan karena besarnya jumlah penduduk Indonesia, lebih dari 200 juta jiwa sedangkan tingkat ekonomi masyarakat yang mayoritas di bawah garis kemiskinan. Bahkan diperkirakan bahwa jumlah penduduk Indonesia akan mencapai 260 juta jiwa di tahun 2020, dengan laju pertumbuhan saat ini.

Pembangunan kota – kota besar di Indonesia yang menampung lebih dari 43% penduduk Indonesia (2000) didorong oleh urbanisasi yang begitu cepat. Laju urbanisasi membuat besarnya kebutuhan akan perumahan yang terjangkau bagi seluruh masyarakat di kota-kota besar telah menjadi masalah yang serius karena praktek spekulasi lahan dan keterbatasan subsidi pemerintah untuk rumah – rumah sederhana dan sangat sederhana.³

Sebaliknya pembangunan perkotaan di Indonesia semakin hari mengalami perkembangan yang tidak berkelanjutan karena perlombaan spekulasi tanah dan pembangunan perumahan horizontal menyebabkan konversi lahan dari hutan, sawah, rawa menjadi perumahan dan industri. Hal ini terlihat di antaranya pada perubahan tata guna lahan di kawasan Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi Cianjur (JABODETABEKJUR) dari tahun 1972 – 2005 yang tidak berkelanjutan.⁴

Perubahan Tata Guna Lahan di Perkotaan Indonesia (Contoh di JABODETABEKJUR 1972 – 2005)

Dari: Sosialisasi Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 oleh A. Hermanto Dardak and Dr. Poerwo – Direktorat Jenderal Tata Ruang Dept. PU



Gambar 1. Perubahan tata guna lahan di kawasan JABODETABEKJUR dari tahun 1972 – 2005.⁵

Perkembangan perkotaan ini mengakibatkan banyak hal di antaranya meningkatnya kemacetan karena tersebarnya perumahan ke daerah suburban, maraknya banjir perkotaan serta kekurangan air bersih di perkotaan. Selanjutnya dengan banyaknya lokasi perkotaan yang berada di kawasan tepi air atau “waterfront city”, ekstraksi air tanah ekstrim telah menyebabkan penurunan

permukaan tanah yang juga signifikan mengurangi kondisi keberlanjutan perumahan. Yang terakhir maraknya permukiman kumuh di lahan-lahan kosong, Ruang Terbuka Hijau (RTH), bantaran sungai dan bantaran rel kereta api juga mengindikasikan ketidak-berlanjutannya pembangunan perumahan di Indonesia.

Menurut hemat kami, penyebab utama dari masalah di atas ialah:

- Lemahnya visi pembangunan jangka panjang
- Tidak adanya studi kelayakan lahan (evaluasi lahan) yang komprehensif sebelum perencanaan dan pembangunan
- Tidak adanya studi kelayakan ekonomi dalam pembangunan
- Pendekatan pembangunan secara sektoral
- Lemahnya institusi dan manajemen pembangunan
- Rendahnya partisipasi masyarakat

Dapat disimpulkan bahwa diperlukan sebuah solusi **Perencanaan Tata Ruang Komprehensif berbasis Ekologis** untuk memecahkan masalah-masalah umum dari pembangunan perumahan di Indonesia. Definisi asli Perencanaan Ekologis (*Ecological Planning*) menurut Ian McHarg, ialah proses perencanaan tata ruang komprehensif yang mempertimbangkan faktor sosial, hukum, ekonomi, kebutuhan, keinginan, dan persepsi penghuni perumahan di masa depan.⁶

Selanjutnya kami mengembangkan definisi di atas menjadi **Perencanaan Tata Ruang Komprehensif berbasis Ekologis** yaitu: “Perencanaan yang mempertimbangkan kondisi keanekaragaman hayati (kondisi ekologi), kapasitas atau daya dukung lingkungan (kondisi fisik lainnya) serta kondisi sosial-ekonomi yang mempengaruhi kawasan. Kemudian di dalam prosesnya perencanaan infrastruktur lainnya seperti tata air, transportasi masal, pengelolaan limbah dan sampah, konservasi energi, dan lain-lain harus diintegrasikan. Serta melibatkan peran serta para pemegang kepentingan (stakeholders) dlm penentuan tata ruang tsb.”

Kemudian metode perencanaan yang ada juga akan terjadi sebagai berikut:



* Kegiatan – Kegiatan ini dapat dilakukan dg partisipasi Klien dan Stakeholders lain

Gambar 2. Metode Perencanaan Tata Ruang Komprehensif berbasis Ekologis

Salah satu komponen penting dalam metode di atas ialah komponen survei dan analisa kelayakan lahan multidisiplin. Hal ini yang dapat didefinisikan sebagai Evaluasi Lahan. Evaluasi Lahan ini dapat digunakan untuk menentukan kecocokan lahan untuk suatu jenis pembangunan untuk mendapatkan keuntungan ekonomi tanpa menghancurkan kondisi lingkungan yang ada.⁷

Salah satu metode analisa ini ialah dengan Evaluasi Lahan Adaptif ALiT (Adaptive Landscape Evaluation Tool). Metode ini didesain untuk untuk menghasilkan rekomendasi kelayakan lahan berbasis ekologi dengan pendekatan multidisiplin, tetapi didesain untuk kecepatan eksekusi dan dana yang terbatas. Sehingga diharapkan metode ini tetap dapat diimplementasikan untuk daerah dengan keterbatasan data serta dana. Hal ini telah kami terapkan sebelumnya dalam Simulasi Perencanaan Kota Bandar Seri Bintang di Kabupaten Bintang.⁸

Diharapkan dengan menerapkan metode perencanaan komprehensif di atas maka perencanaan perkotaan Indonesia juga perencanaan perkotaan dapat menjadi lebih berkelanjutan. Selanjutnya, kami akan membahas pengadaan perumahan yang oleh Pemerintahan SBY-JK dalam Kebijakan dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011. Kebijakan tersebut dipersiapkan untuk memberikan pedoman bagi seluruh pemangku kepentingan (stakeholders) dalam penyelenggaraan pembangunan Rusun di kawasan perkotaan dengan 3 tujuan, sbb:

- Memberikan arah kebijakan, strategis dan rencana tindak pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan;
- Menciptakan keterpaduan dan keserasian gerak para pemangku kepentingan dalam pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan; serta
- Memberikan indikator kinerja pembangunan rumah susun di kawasan perkotaan.

Selanjutnya, secara umum kebijakan ini dikenal dengan dengan pengadaan 1000 tower rusun di kota – kota besar Indonesia.⁹

Kami mengamati bahwa program pembangunan rusun – rusun ini mengalami keterlambatan realisasi karena beberapa isu di antaranya: sulitnya perijinan, sulitnya mendapatkan tanah yang harganya cukup murah dan lemahnya kontrol Pemerintah terhadap kepemilikan Rumah Susun Milik (Rusunami) atau penyewaan Rumah Susun Sewa (Rusunawa). Kami memandang bahwa kesatuan visi pemerintahan pusat dan daerah sangat diperlukan dalam kebijakan perencanaan, pembangunan serta manajemen rumah susun. Sementara itu kami ingin membahas contoh kasus yang berhasil pembangunan perumahan dengan densitas tinggi (high density living) terintegrasi dari negara tetangga kita di Singapura dalam bagian berikutnya sebagai bahan pembelajaran menuju pembentukan institusi perencanaan, pembangunan dan manajemen perumahan yang berkelanjutan.

Kajian Implementasi Perumahan Kepadatan Tinggi atau “High Density Living” di Singapura

Salah satu contoh kasus implementasi perumahan dengan densitas tinggi atau “High Density Living” yang diakui berhasil dan terintegrasi ialah Singapura. Awal langkah penerapan “High Density Living” dimulai dengan kampanye bahwa “Singapura tidak memiliki lahan yang cukup untuk menampung semua populasi penduduk ideal Singapura di masa depan, yang diperkirakan mencapai 6 juta jiwa.” Karena itulah maka tidak ada pilihan lain untuk mewadahi perumahan warga Singapura selain menerapkan perencanaan rumah susun.¹⁰

Pemerintah Singapura membentuk HDB (Housing Development Board), Badan atau BUMN yang menangani Perumahan Rakyat. Organisasi ini dibentuk awalnya untuk mengatasi kebutuhan rumah murah untuk 30.000 masyarakat Singapura yang tinggal di kawasan kumuh. Hal ini ditempuh dengan merelokasi berbagai perumahan kumuh dan mengakuisisi kurang lebih 80% lahan di Singapura oleh pemerintah. Selanjutnya lembaga ini berkembang secara profesional untuk merencanakan, membangun dan mengatur manajemen perumahan – perumahan susun di Singapura pada tahun dari 1970 sampai 1980an

Kata kunci sukses lainnya penerapan “High Density Living” di Singapura ialah perencanaan kota Singapura yang dimulai tahun 1955. Pada tahun tsb sebuah Draft Master Plan dipersiapkan oleh Pemerintah Singapura dibantu tim ahli dari PBB (UN) untuk menghindari perkembangan kota yang tidak teratur. Selain itu “Land Acquisition Ordinance” atau peraturan akuisisi lahan secara wajib juga dipersiapkan untuk mencegah spekulasi lahan dan menjaga kepastian suplai lahan yang terjangkau bagi rumah susun.

Kemudian Master Plan Singapura direvisi kembali secara berkala sesuai dengan keadaan yang ada kemudian dikembangkan sesuai visi negara sebagai “Global City” atau “International and Regional Center” untuk Asia Tenggara. Master Plan Singapura terbaru saat ini ialah yang disahkan pada tahun 2008.¹¹ Penyusunan master plan ini kemudian dilanjutkan dengan perencanaan HDB Town di berbagai

Lokasi di Singapura yang terintegrasi dengan sistem transportasi masal MRT (Mass Rail Transit) pada tahun 1970-1980.

Keberhasilan ini juga ditunjang dengan integrasi perencanaan “High Density Living” dengan kebijakan pembangunan ekonomi. Maksudnya pemerintah menerapkan prinsip keseimbangan Ekonomi, Sosial dan Lingkungan dalam pengadaan pembangunan rumah susun. Dengan memperhatikan Keterjangkauan secara Finansial (*Affordability*) dan Pengadaan Lingkungan Sosial yang berkelanjutan (*Sustainable Social Living Environment*).

Untuk menciptakan perumahan yang terjangkau, HDB (Housing Development Board), memberikan dua jenis pinjaman sbb:

- Pinjaman Pembangunan Perumahan, untuk program dan operasi
- Pinjaman Keuangan Sistem Kredit, untuk memberikan pinjaman kredit kepada pembeli

Sedangkan dalam pengadaan lingkungan sosial yang berkelanjutan (*Sustainable Social Living Environment*) HDB melengkapi fasilitas sosial (fasos) di dalam lingkungan perumahan HDB seperti:

- Plaza dan Ruang Terbuka Hijau
- Tempat duduk - duduk
- Warung dan Toserba
- Pasar tradisional dan Supermarket
- Kafetaria (*Hawker Center*)
- Gedung Serba Guna (GSG) dll.

Hal inilah yang menyebabkan nyamannya tinggal di Rumah Susun HDB dengan segenap kelengkapan fasilitas sosialnya yang terletak dalam jarak 400 m atau dapat ditempuh dengan berjalan kaki.

Selain itu, HDB mengelola penjualan unit, penyewaan unit untuk masyarakat ekonomi lemah dan manajemen paska huni. Dan juga mengelola penyewaan unit pertokoan, industri ringan dan parkir mobil. Dapat dilihat bahwa keberhasilan pengadaan perumahan juga harus terkait dengan pengadaan lapangan pekerjaan bagi penghuni di sekitar perumahan.

HDB juga menerapkan subsidi silang dengan program HUDC. Program tersebut mempersiapkan perumahan untuk golongan menengah. Kemudian keuntungan dari program ini dijadikan sumber pemasukkan untuk HDB dalam penyediaan perumahan bagi golongan bawah. Selain itu juga untuk keadilan sosial, HDB tidak melayani masyarakat ekonomi atas untuk membeli dengan sistem subsidi di atas. Hal ini menyebabkan terjaminnya suplai perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah di Singapura.

HDB juga berfungsi sebagai suplier kunci untuk berbagai material untuk menjamin keterjangkauan harga dan ketersediaan bahan bangunan. Selanjutnya pada era 1990-an, untuk konstruksi, kontraktor – kontraktor lokal ditunjuk dengan sistem tender publik yang selanjutnya juga akan meningkatkan pendapatan bagi masyarakat lokal. HDB juga meremajakan perumahan lama agar selaras dengan perumahan yang baru disekitarnya terutama untuk fasilitas sosial. Dapat disimpulkan dengan konsep HDB di Singapura, pengadaan perumahan susun atau permukiman densitas tinggi dapat dicapai dengan baik.

Selanjutnya pada era 1990-an, HDB juga berfungsi sebagai suplier kunci untuk berbagai material untuk menjamin keterjangkauan harga dan ketersediaan bahan bangunan untuk Rumah Susun. Selanjutnya untuk konstruksi, kontraktor – kontraktor lokal ditunjuk dengan sistem tender publik yang selanjutnya juga akan meningkatkan pendapatan bagi masyarakat lokal sekaligus mendorong kegiatan ekonomi (efek ganda dalam pembangunan perkotaan).

HDB juga meremajakan perumahan lama agar selaras dengan perumahan yang baru disekitarnya. Kemudian HDB juga memperbaiki dan meningkatkan pengadaan fasilitas rekreasi dan aktivitas komunal secara berimbang dan terintegrasi. Dapat disimpulkan dengan konsep HDB di Singapura, pengadaan perumahan susun atau permukiman densitas tinggi dapat dicapai dengan baik. Terbukti dengan keberlanjutan program HDB hampir selama 40 tahun.

Sebagai kesimpulan, program pengadaan Rumah Susun di Singapura dapat menjadi inspirasi untuk penerapan program serupa di Indonesia. Tetapi pengembangan dan penerapan Rumah Susun harus disesuaikan dengan konteks masyarakat Indonesia yang notabene mayoritas masyarakat ekonomi

menengah ke bawah, memiliki perilaku sosial yang berbeda dan relatif berbasis agraria atau sangat menghargai nilai properti tanah.

Kajian Kebijakan Perumahan dan Implementasi Rumah Susun yang ada di Indonesia

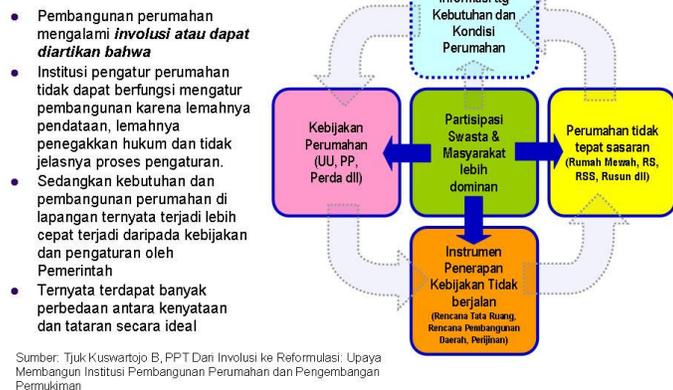
Menurut Tjuk Kuswartojo, seharusnya tahapan yang harus ditempuh dalam pembangunan perumahan itu didasarkan kepada analisa terhadap kebutuhan perumahan dan demografi yang ada. Kemudian dituangkan dalam kebijakan perumahan dan instrumen penerapannya agar sesuai sasaran.

Tetapi ternyata terdapat perbedaan yang sangat jelas antara tatanan ideal dan kenyataan pembangunan perumahan di Indonesia. Pembangunan yang ada telah mengalami involusi atau dapat diartikan bahwa institusi pengatur perumahan tidak dapat berfungsi mengatur pembangunan karena lemahnya pendataan, lemahnya penegakkan hukum dan tidak jelasnya proses pengaturan. Sedangkan kebutuhan dan pembangunan perumahan di lapangan ternyata terjadi lebih cepat terjadi daripada kebijakan dan pengaturan oleh Pemerintah.¹²



Gambar 3. Tataran Ideal Implementasi Kebijakan Perumahan

Perbandingan antara Ideal dan Kenyataan Implementasi



Gambar 4. Kenyataan Implementasi Kebijakan Perumahan¹³

Hal ini juga diperkuat dengan fakta – fakta kurang berlanjutnya implementasi seperti banyak Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana yang tidak dipakai karena dibeli sebagai investasi

atau lokasi terlalu jauh dan banyak Rusun yang tidak terawat atau tidak tepat sasaran. Hal inilah yang sesungguhnya perlu diperhatikan dalam perencanaan pembangunan perumahan berikutnya.

Selanjutnya membahas hambatan implementasi rumah susun, kami menemukan banyak faktor teknis seperti

- Kemiskinan warga masyarakat sehingga tidak mampu membeli unit Rusun
- Kredit kepemilikan rumah termasuk rumah susun yang rumit persyaratannya
- Harga lahan yang terlalu mahal di tengah kota menyebabkan harga Rusun melonjak
- Jumlah rata-rata anggota keluarga (KK) yang termasuk besar (lebih dari 4 orang) menyebabkan kebutuhan unit Rusun yang juga besar
- Sifat kurang menghargai fasilitas umum sehingga fasilitas – fasilitas Rusun yang ada kondisinya kurang baik (misalkan koridor yang kotor dan semerawut)
- Budaya warga masyarakat Indonesia yang tidak terbiasa tinggal di bangunan berlantai tinggi
- Tipe profesi warga Indonesia yang sebagian besar berkaitan dengan kegiatan Usaha Kecil (pertukangan) atau pertanian/ agrikultur sehingga membutuhkan tempat usaha di dalam rumah atau setidaknya berdekatan dengan rumah
- Rendahnya partisipasi masyarakat yang jelas dalam perencanaan Rusun dalam kasus penataan kawasan kumuh
- Fasilitas Umum dan Sosial yang tidak memadai dalam Rusun
- Terbatasnya manajemen lembaga pengelola Rusun
- Lemahnya hak pemilik/ penyewa Rusun terutama dalam penyusunan perjanjian jual beli (juga berdasarkan pengalaman pribadi penulis pertama)

Kami melihat pentingnya partisipasi masyarakat dalam pembangunan Rusun yang berkelanjutan karena banyak kegagalan pembangunan rumah susun terjadi karena rendahnya pelibatan masyarakat calon penghuni (terutama masyarakat yang direlokasi dari kampung informal) untuk memberikan masukan dalam perencanaan dan desain Rusun. Hal ini biasanya didasari karena kebutuhan kecepatan dalam desain dan pembangunan menggunakan dana pemerintah.

Di masa depan, untuk kasus – kasus relokasi atau revitalisasi kawasan kumuh kami menyarankan untuk dapat melibatkan masyarakat dalam konsep Partisipasi Masyarakat dalam Perencanaan dan Desain Rusun yang serupa dengan kasus perbaikan kampung dengan tahapan sbb: ¹⁴

1. Penjajakan Awal
2. Sosialisasi
3. Survey Kampung Sendiri & Lokakarya Mini
4. Perencanaan Partisipatif
5. Lokakarya Antar Pelaku
6. Implementasi Penanganan Masalah
7. Pengelolaan Pembangunan

Saran – Saran Perencanaan dan Desain Perumahan Kepadatan Tinggi/ Rumah Susun yang Berkelanjutan

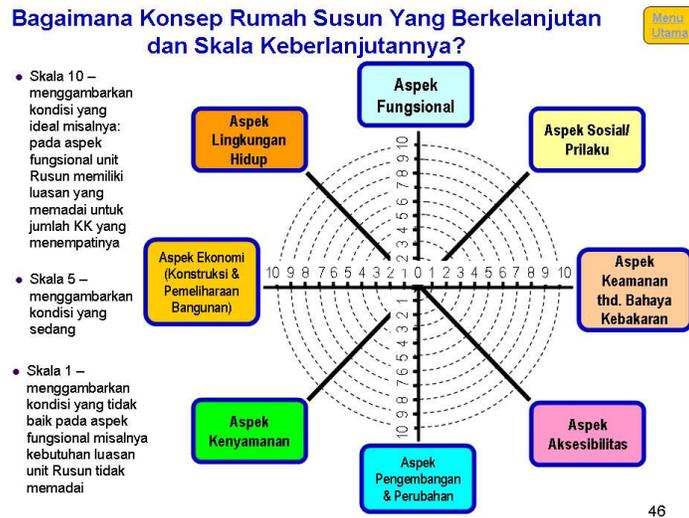
Memahami permasalahan di atas, kami mengusulkan sebuah konsep Rusun yang berkelanjutan dan bagaimana penerapannya. Selain itu kami juga akan menyajikan sebuah konsep Rusun yang berkelanjutan yang memperhatikan pola perilaku masyarakat perkotaan.

Pertama-tama, konsep Rumah dan Rumah Susun yang ideal perlu didefinisikan ulang untuk konteks Indonesia. Jika disajikan maka **Konsep Rumah Yang Berkelanjutan atau “Sustainable Home”** dapat didefinisikan sebagai berikut:

1. Aspek Ekonomi
 - Harganya terjangkau
 - Dekat atau aksesibel ke tempat kerja atau aktivitas sehari-hari
 - Dekat dengan Sumber Daya Alam atau Infrastruktur
2. Aspek Sosial
 - Status Kepemilikan yang jelas
 - Dekat dengan tempat ibadah dan tempat berinteraksi Sosial (a.l. pendidikan, olahraga dll.)
 - Aman dari gangguan
3. Aspek Lingkungan

- Tempat yang sehat dan aman dari polusi dengan Infrastruktur yang memadai (air bersih, sampah, limbah dll.)
- Aman dari bencana alam seperti banjir, gempa dll.
- Dapat mengurangi dampak terhadap lingkungan sekitarnya (a.l. hemat energi, pengelolaan sampah)

Kami memahami bahwa tidak seluruh konsep ini dapat diterapkan tetapi tetap harus diperhatikan kondisi optimal yang masih dapat dicapai dalam implementasi Rusun. Hal ini sedanda dengan sebuah alternatif alat ukur performa Rusun sesuai dengan Konsep Rumah Susun yang berkelanjutan sebagai berikut.



Gambar 5. Konsep Rumah Susun yang Berkelanjutan



Gambar 6. Antara Rumah Susun Yang Ideal dan Kenyataan

Secara ideal, seharusnya Perencanaan dan Desain Rusun harus memenuhi aspek-aspek perencanaan secara ideal, tapi kenyataannya **keterjangkauan harga rusun** seringkali mengalahkan faktor-faktor yang lain dalam perencanaan dan desain rumah susun.

Berikutnya apakah kriteria Rusun yang terpenting dalam desain Rusun yang berkelanjutan? Menurut hemat kami terdapat beberapa kriteria terpenting yang dapat diintegrasikan dalam Rusun di antaranya:

1. Aspek Fungsional
 - Mewadahi fungsi minimum rumah secara memadai
 - Mewadahi fasilitas sosial
 - (Musholla, tempat bermain anak, tempat usaha kecil, pos jaga keamanan, lapangan olah raga, parkir, masjid, GSG, Puskesmas)

2. Aspek Ekonomi & Konstruksi Pemeliharaan Bangunan
 - Unit rumah harus terjangkau tapi juga sebaliknya bangunannya tahan lama dengan bahan yang memenuhi SNI
 - Bangunan harus mudah dibersihkan dan diperbaiki
 - Biaya pemeliharaan harus dapat dibayar oleh pemilik/ penyewa
3. Aspek Sosial/ Perilaku
 - Sub-Aspek Kepastian Hukum
 - Kepemilikan yang jelas (milik atau sewa) diharapkan oleh pemilik rusun
 - Perjanjian jual beli harus mewedahi aspirasi kedua pihak (pembeli dan penjual)

Di samping kriteria tersebut terdapat kriteria-kriteria lainnya yang dapat diterapkan. Hal ini merupakan hasil penelitian kami pribadi pada tahun 2001. Kriteria – kriteria inilah yang lebih detail akan kami sajikan dalam Model Rumah Susun Yang Berkelanjutan yang memperhatikan pola perilaku masyarakat perkotaan.¹⁵

Model Rumah Susun Yang Berkelanjutan yang Memperhatikan Pola Prilaku Masyarakat Perkotaan

Mengamati kebutuhan Perumahan untuk masyarakat ekonomi menengah ke bawah, kami mengusulkan usulan T24, T36 dan T42 untuk implementasi Model Rumah Susun. Tipe ukuran rumah inipun sebenarnya tidak dapat disamakan untuk setiap lokasi, karena mempertimbangkan kegiatan ekonomi warga dan kondisi sosial-ekonomi yang ada. Hanya pendekatan fungsional mungkin dapat diadaptasi.

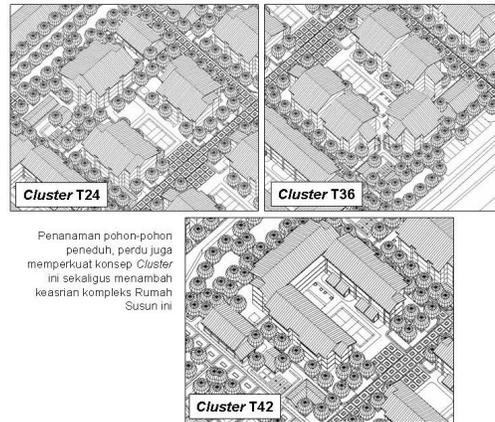
Sedangkan masih ada alternatif Perumahan Berkepadatan Tinggi jika Model Rusun ditolak oleh Warga setempat. Model ini selanjutnya dapat dikembangkan melalui pendekatan *KIP (Kampung Improvement Program)* yang bertumpu kepada Masyarakat.

Pendekatan yang kami gunakan ialah mendefinisikan ulang Pola *Cluster* yang diperlukan dalam menciptakan lingkungan Rusun yang berkelanjutan. Hal ini berasal dari studi banding Rusun, pengamatan kami di kampung informal di Kota Bandung serta kajian dari keduanya. Elemen-Element Cluster tersebut ialah:

- A. Rusun
- B. Lapangan Bersama
- C. Parkir Motor/ Becak di Lt 1 dan Ruang Serba Guna (RSG) di Lt
- D. Warung atau Tempat Usaha
- E. Tempat Bermain Anak-Anak
- F. Parkir Mobil
- G. Tangki Air
- H. Septik Tank



Gambar 8. Contoh Konsep Cluster



Gambar 9. Contoh T36

Kesimpulan

Dapat disimpulkan bahwa perencanaan dan pembangunan Rumah Susun perlu diintegrasikan dengan perencanaan tata ruang perkotaan yang berkelanjutan. Hal ini terlihat dari kisah sukses Singapura dalam penerapan “High Density Living.”

Selain itu kami melihat bahwa pemberdayaan institusi pembangun perumahan seperti HDB di Singapura dan pemberdayaan masyarakat juga perlu dilakukan untuk menjamin keberhasilan konsep di atas. Hal ini menyangkut profesionalitas institusi dan sumber daya manusia serta transparansi proses penentuan kebijakan serta implementasi pembangunan.

Selain itu Rumah Susun bukanlah satu-satunya solusi terhadap masalah perumahan di Indonesia karena tipe ekonomi dan sosial yang tidak benar – benar cocok dengan pola Rusun. Di antaranya adanya ikatan antara masyarakat dengan tanah milik atau pola usaha kecil menengah (pertukangan dan pertanian) mayoritas warga Indonesia yang sangat mengandalkan penguasaan lahan horisontal.

Proses yang lebih komprehensif dalam perencanaan dan desain Rumah Susun ini yang melibatkan studi ekonomi dan demografi kawasan serta kelayakan Rusun yang dapat dibantu konsultan profesional agar berhasil dalam mencapai tujuan pengadaan perumahan berkelanjutan di Indonesia.

¹ Kuswartojo T dkk., Perumahan dan Permukiman Indonesia, Penerbit ITB, Bandung 2005

² Wong T-C., Yuen B., and Goldblum C. (Eds.), Spatial Planning for a Sustainable Singapore, Springer in Association with the Singapore Institute of Planners. Singapore, 2008

³ Kuswartojo T dkk., Perumahan dan Permukiman Indonesia, Penerbit ITB, Bandung 2005

⁴ Sosialisasi Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 oleh A. Hermanto Dardak and Dr Poerwo – Direktorat Jenderal Tata Ruang Dept. PU

⁵ ibid

⁶ McHarg I. (1992), Design With Nature, John Wileys & Sons, Inc, New York.

McHarg I. (1998), Steiner Frederick R. (ed) To Heal the Earth, Selected Writings of Ian L. McHarg, Island Press, Washington D.C.

⁷ McHarg I. (1992), Design With Nature, John Wileys & Sons, Inc, New York

Rossiter D.C. (1994), Lecture Notes “Land Evaluation”, Cornell University, College of Agriculture and Life Sciences, Department of Soil, Crop, and Atmospheric Sciences.

⁸ Tanuwidjaja G. (2006), Pengembangan Perangkat Evaluasi Lahan (Alit) Untuk Negara-Negara Berkembang, Dengan Studi Kasus Pulau Bintan, Indonesia. Ringkasan Disertasi Master of Science Environmental Management, National University of Singapore.

⁹ Kebijakan Dan Rencana Strategis Pembangunan Rumah Susun Di Kawasan Perkotaan Tahun 2007-2011

¹⁰ Wong T-C., Yuen B., and Goldblum C. (Eds.), Spatial Planning for a Sustainable Singapore, Springer in Association with the Singapore Institute of Planners. Singapore, 2008

¹¹ <http://www.ura.gov.sg/MP2008/>

¹² Kuswartojo B (Tjuk), PPT Dari Involusi ke Reformulasi: Upaya Membangun Institusi Pembangunan Perumahan dan Pengembangan Permukiman

¹³ Kuswartojo B (Tjuk), PPT Dari Involusi ke Reformulasi: Upaya Membangun Institusi Pembangunan Perumahan dan Pengembangan Permukiman. Kemudian disempurnakan oleh Gunawan untuk peran Pemerintah, Swasta dan Masyarakat

¹⁴ Hidayat M. dkk, PPT Pemberdayaan Masyarakat di Kelurahan Cibangkong, Kecamatan Batununggal, Bandung, Jawa Barat.

¹⁵ Tanuwidjaja G. (2006), Rumah Susun di Bandung, dengan Tema Arsitektur Bahasa Pola.