SEJARAH & PERKEMBANGAN
PERUMAHAN
DI INDONESIA

Prof. Ir. Sri Astuti Indriyati, MS., Ph.D

SEJARAH & PERKEMBANGAN PERUMAHAN DI INDONESIA

Prof. Ir. Sri Astuti Indriyati, MS., Ph.D

Penerbit Widina

SEJARAH & PERKEMBANGAN PERUMAHAN DI INDONESIA

Penulis:
Sri Astuti Indriyati

Desain Cover:
Septian Maulana

Sumber Ilustrasi:
www.freepik.com

Tata Letak:
Handarini Rohana

Editor:
Endang Sumayanti, S.Kom

ISBN:
978-623-459-838-4

Cetakan Pertama:
Desember, 2023

Hak Cipta Dilindungi Oleh Undang-Undang
by Penerbit Widina Media Utama

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari Penerbit.

PENERBIT:
WIDINA MEDIA UTAMA
Komplek Puri Melia Asri Blok C3 No. 17 Desa Bojong Emas
Kec. Solokan Jeruk Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat

Anggota IKAPI No. 360/JBA/2020
Website: www.penerbitwidina.com
Instagram: @penerbitwidina
Telepon (022) 87355370

KATA PENGANTAR

Rasa syukur yang teramat dalam kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-NYA, buku yang berjudul "Sejarah & Perkembangan Perumahan di Indonesia" telah selesai disusun dan berhasil diterbitkan. Semoga buku ini dapat memberikan sumbangsih keilmuan dan penambah wawasan bagi siapa saja yang memiliki minat terhadap pengetahuan tentang Sejarah & Perkembangan Perumahan di Indonesia.

Namun demikian kami mengakui bahwa dalam proses penyusunan tulisan ini dimungkinkan terdapat beberapa kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Untuk itu, kami dengan hati dan tangan terbuka, tentunya juga dengan senang hati kami menerima berbagai kritik dan saran dari para pembaca sekalian. Hal berupa saran dan masukan tersebut tentu sangat diperlukan sebagai bagian dari upaya kami untuk terus melakukan perbaikan dan penyempurnaan karya selanjutnya di masa yang akan datang.

Terakhir, ucapan terima kasih kami sampaikan kepada seluruh pihak yang telah mendukung dan turut andil dalam seluruh rangkaian proses penyusunan dan penerbitan buku ini, sehingga buku ini bisa hadir di hadapan Para Pembaca yang budiman. Semoga buku ini bermanfaat bagi semua pihak dan dapat memberikan kontribusi bagi Pembangunan Ilmu Pengetahuan di Indonesia dan Perkembangan Perumahan di Indonesia.

November, 2023

Penulis,
Prof. Ir. Sri Astuti Indriyati, MS., Ph.D

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR ..... **iii**
DAFTAR ISI ..... **iv**
DAFTAR GAMBAR ..... **v**
DARTAR TABEL ..... **vii**
BAB 1 PENGANTAR **1**
A. Gambaran Umum 1
B. Latar Belakang 2
BAB 2 PERUMAHAN DI INDONESIA **7**
A. Pengantar 7
B. Tren Kebijakan Perumahan 9
C. Badan Perumahan 31
D. Skema Keuangan Perumahan 35
BAB 3 PERUMAHAN DI JAKARTA **41**
A. Pengantar 41
B. Kebutuhan, Stok dan Permintaan Perumahan 42
C. Rencana Pembangunan Perumahan dan Penggunaan Ruang untuk Zona Hunian 45
D. Pembangunan Perumahan Biaya Rendah Bangun Vertikal: Beberapa Pengalaman 50
E. Perumahan Murah/Sederhana yang Dibangun Secara Vertikal: Kondisi Fisik dan Sosial-Psikologis 53
F. Ringkasan 56
BAB 4 KONDISI FISIK DAN SOSIAL KOMPLEK RUMAH SUSUN SEDERHANA DI JAKARTA **63**
A. Pengantar 63
B. Ringkasan Bidang Studi Kasus 63
C. Lingkungan Hidup Kompleks Perumahan Murah/Sederhana 67
BAB 5 PERMASALAHAN RUMAH SEDERHANA DI JAKARTA **79**
A. Unit 18m2 & Penghuninya 79
B. Unit 21m2 & Penghuninya 83
C. Unit 36m2 & Penghuninya 88
D. Unit 42m2 & Penghuninya 92
E. Unit 51m2 & Penghuninya 95
BAB 6 KESIMPULAN **99**
REFERENCES **103**
PROFIL PENULIS **118**

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 *Indische Woonhuizen* 11
Gambar 2.2 Bantuan Bank Dunia untuk Proyek Perumahan 36
Gambar 3.1 Kebutuhan, Stok dan Permintaan Perumahan untuk DKI Jakarta 43
Gambar 3.2 Pedoman Program Pengembangan Kawasan Hunian 47
Gambar 3.3 Pedoman Urutan Prioritas Rumah Susun Hunian Terjangkau 48
Gambar 4.1 Lokasi Kompleks Perumahan Terpilih di Jakarta 64
Gambar 4.2 Denah Lokasi Komplek Perumahan Kemayoran 1 & Kemayoran 2 65
Gambar 4.3 Denah Lokasi Komplek Perumahan Kebon Kacang 66
Gambar 4.4 Denah Lokasi Komplek Perumahan Tanah Abang 67
Gambar 4.5 Denah Lantai Unit 18m2 (KMY 1 & KMY 2) 68
Gambar 4.6 Denah Lantai Unit 21 m2 Komplek Perumahan Kemayoran 1 & Kemayoran 2 (KMY 1 & KMY 2) 68
Gambar 4.7 Denah Lantai Unit 36 m2 Komplek Perumahan Kemayoran 1 & Kemayoran 2 (KMY 1 & KMY 2) 69
Gambar 4.8 Denah Lantai Unit 42m2 69
Gambar 4.9 Salah Satu Mini Market di KMY 1 71
Gambar 4.10 Lapangan Olah Raga di KMY 1 71
Gambar 4.11 Puskesmas di KMY 1 71
Gambar 4.12 Lingkungan Kondisi Sosial KMY 1 71
Gambar 4.13 Musholla KMY 2 71
Gambar 4.14 Kondisi Lingkungan KMY 2 71
Gambar 4.15 Kondisi Lingkungan KMY 2 71
Gambar 4.16 Denah Unit 21m2 Kebon Kacang HC (KKA) 72
Gambar 4.17 Denah Lantai 42m2 *Units* Kebon Kacang HC (KKA) 72
Gambar 4.18 Denah Lantai Unit 51m2 Komplek Perumahan Kebon Kacang (KKA) 73
Gambar 4.19 Muchollah & *Auditorium of* KKA HC 73
Gambar 4.20 Salah Satu *Mini-Markets* (Warung) di KKA HC 73
Gambar 4.21 Denah Lantai Unit 36m2 *Block* A Tanah Abang HC *Block* A (TAB A) 74
Gambar 4.22 Denah Lantai Unit 36m2 *Block* B Tanah Abang HC *Block* B (TAB B) 74
Gambar 4.23 Ruang Terbuka yang Digunakan untuk Olah Raga dan Ruang Bermain Anak-Anak di Kompleks Perumahan TAB A 75
Gambar 4.24 Perluasan Unit Lantai Dasar untuk Bisnis Pribadi (TAB A) 76

Gambar 4.25 Perluasan Unit Lantai Dasar untuk Fungsi Komersial (TAB B) ····· 76
Gambar 4.26 Perluasan Unit Lantai Dasar untuk Penggunaan Pribadi (KKA) ··· 76
Gambar 4.27 Sektor Informal di Area KMY 2 ····· 77
Gambar 4.28 Sektor Informal di Area KMY 1 ····· 77
Gambar 5.1 Penggunaan *Gordyn* Sebagai Partisi Pemisah Ruang di Unit 18m2 KMY 1 ····· 81
Gambar 5.2 Balkon (KKA) pada Unit 21m2 Diganti Fungsinya Menjadi Tempat Tidur ····· 85
Gambar 5.3 Furniture Tinggi (Lemari) dan *Gordyn* Digunakan Sebagai Pemisah Ruang di Unit 21m2 ····· 86
Gambar 5.4 Ruang yang Diperluas pada Lantai Dasar di Unit 36m2····· 91
Gambar 5.5 Koridor Gedung 51m2 (KKA) Diubah/Disesuaikan Fungsinya Menjadi Area Bermain Anak-Anak dan Tersedia Bersantai/Kursi/Sofa····· 96
Gambar 5.6 Tirai Digunakan untuk Partisi/Pemisah Ruang pada Unit 18m2 (KMY 1) ····· 98
Gambar 5.7 Furniture/Lemari Tinggi Digunakan untuk Memisahkan Ruang pada Unit 21m2 (KKA) ····· 98

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Sumber Daya Moneter Pemerintah untuk Perumahan dalam Lima Rencana Pembangunan ····· 25
Tabel 2.2 Pengembangan, Renovasi, dan Peningkatan Perumahan Murah/ Sederhana Baru ····· 31
Tabel 2.3 Pengembangan Perumahan oleh PERUMNAS dan PENGEMBANG SWASTA dalam 5 Periode PELITA (Pembangunan Lima Tahunan) ···· 33
Tabel 3.1 Prediksi Permintaan Perumahan untuk DKI Jakarta ····· 43
Tabel 3.2 Kebutuhan Perumahan untuk Berbagai Tingkat Kelompok Penghasilan ····· 44
Tabel 3.3 Rencana Pembangunan Perumahan Berdasarkan Zona untuk DKI Jakarta ····· 49
Tabel 3.4 Program Pembaruan Melalui Pembangunan Perumahan Vertikal Kota Jakarta Pusat ····· 51
Tabel 5.1 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 18m2 ····· 80
Tabel 5.2 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi dalam Unit 18m2 ····· 81
Tabel 5.3 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 21m2 ····· 84
Tabel 5.4 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi dalam Unit 21m2 ····· 85
Tabel 5.5 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 36m2 ····· 88
Tabel 5.6 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi pada Unit 36m2 ····· 90
Tabel 5.7 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 42m2 ····· 93
Tabel 5.8 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi pada Unit 42m2 ····· 94
Tabel 5.9 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 51m2 ····· 96
Tabel 5.10 *Physical Space Adjustment: The Use of Partitions in the* 51m2 *Unit* ····· 97

PENGANTAR

A. GAMBARAN UMUM

Buku ini menjelaskan bagaimana pembangunan perumahan terjadi di Indonesia. Penjelasan akan dimulai dengan masalah perumahan Indonesia, hingga kasus pembangunan perumahan Jakarta dan masalah yang diidentifikasi. Masalah utama yang diangkat dari banyak kasus di mana pemilik, arsitek, dan pemerintah pembuat peraturan - telah terlibat dalam proses desain perumahan murah/sederhana di Indonesia saat ini tanpa mengembangkan dan mengukur data perilaku, dan umpan balik pengguna tidak menjadi bagian dari proses tersebut. Dengan pengecualian yang jarang terjadi, pengguna akhir sebuah bangunan tidak berperan dalam proses desain. Pemilik dapat diwakili oleh agen pada pertemuan desain, dan agen biasanya mewakili staf administrasi sebuah gedung, tetapi bukan pengguna akhir, penghuninya. Hal inilah cikal bakal permasalahan perumahan dimulai.

Jika tatanan akan dibangun untuk individu, maka pentingnya dimensi manusia dalam arsitektur adalah yang hal yang sangat harus dipertimbangkan secara mendalam. Diagram Izumi tentang fenomena psikologis dalam kaitannya dengan desain bangunan berguna untuk memahami keterkaitan antara karakteristik fisik manusia dengan bentuk arsitektur. Telah ditunjukkan oleh Holahan (1978, hlm. 3) bahwa:

> *Premis mendasar di balik penyelidikan bidang lingkungan dan perilaku melibatkan asumsi keterkaitan sistematis antara arsitektur dan pola perilaku manusia. Bangunan yang berisi orang dan benda perlu lebih manusiawi dan bangunan tempat tinggal adalah salah satu contoh yang harus diperhatikan dalam hal ini.*

Premis dasar diatas digali lebih lanjut secara mendalam dengan menyebarkan studi kasus perumahan murah/sederhana di Jakarta Pusat. Studi sebelumnya (Subroto 1984, h. 58) telah menyarankan bahwa meskipun perumahan murah/sederhana diharapkan dapat memenuhi harapan penghuni akan lingkungan rumah yang sesuai untuk memenuhi kebutuhan fisik dan psikologis mereka, kondisi ini belum banyak telah terpenuhi. Studi juga menunjukkan bahwa upaya yang dihasilkan oleh penghuni untuk mengatasi lingkungan fisik mereka dan kemungkinan konsekuensi dari penyesuaian tersebut merupakan penggunaan yang tidak efektif dan desain yang buruk dari pengaturan arsitektur mereka.

Buku ini menjelaskan hal terkait Perumahan di Indonesia, dimulai dari sejarah dan perkembangannya sampai bagaimana selanjutnya Kebijakan Pembangunan Perumahan dikembangkan secara massal (masif dan fabrikasi). Lebih dari itu dampak Pembangunan Massal tersebut adalah kebijakan Universal terhadap kebutuhan ruang dan minimalisasi/efisiensi di berbagai hal tanpa lagi "mengindahkan" Pengguna Bangunan sebagai *End User* adalah Manusia yang berperilaku.

Untuk itu, maka Buku ini akan dilengkapi dengan gambaran bagaimana individu mendiami atau menghuni perumahan murah/sederhana, bagaimana perumahan tersebut mempengaruhi perilaku dan persepsi mereka tentang sifat fisik dari unit perumahan, dan bagaimana mereka telah menyesuaikan pola hidup mereka untuk menghadapi pengaturan perumahan dan berbagai strategi koping, seperti penyesuaian ruang dan adaptasi yang terjadi.

B. LATAR BELAKANG

Kondisi perumahan perkotaan yang buruk adalah masalah global, tetapi kondisi terburuk tetap terjadi di negara berkembang. Laporan survei perumahan oleh United Nations Center for Human Settlements (1996f) menyatakan bahwa, saat ini, 600 juta orang tinggal di rumah yang mengancam kehidupan dan kesehatan di Asia, Afrika, dan Amerika Latin. Ancaman tunawisma massal paling besar terjadi di wilayah tersebut terutama karena di sinilah populasi tumbuh paling cepat. Jakarta, ibu kota Indonesia, merupakan salah satu provinsi, di mana respon terhadap kebutuhan pembangunan perumahan massal bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah telah diupayakan dengan latar belakang pertumbuhan penduduk (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1991, hal.31-33). Masalah ini direspon oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta melalui pembangunan hunian vertikal sebagai sarana prinsip untuk mengendalikan pengembangan tata ruang kawasan perkotaan. Biaya transportasi yang tinggi membebani individu

yang berpenghasilan rendah sehingga memaksa mereka untuk tinggal lebih dekat dengan tempat kerja mereka. Di sisi lain, harga tanah yang tinggi memaksa mereka tinggal di daerah kumuh atau sangat padat dengan fasilitas yang sangat terbatas atau tidak ada seperti air bersih, toilet, dan infrastruktur dasar lainnya. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah pusat dan daerah mengusulkan pembangunan hunian bertingkat sebagai alternatif solusi penyediaan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota besar (Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Negara Perumahan dan Permukiman Republik Indonesia 2004, hlm. 2).

Selain menyediakan rumah baru, masalah perumahan dan lingkungan yang ada di Jakarta juga dibahas. Terhadap hal ini, lebih dari 50% perumahan dan lingkungan yang ada diklasifikasikan sebagai di bawah standar, dengan daerah yang terletak di pusat perkotaan memerlukan investasi yang tinggi untuk sarana dan prasarana agar dapat mencapai standar minimum (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1991, hal.11). Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan psikologis dan fisik dasar dari perumahan dan kehidupan sehari-hari belum terpenuhi. Data mengenai penyediaan ruang lantai yang buruk lebih lanjut menunjukkan bahwa perumahan di Jakarta perlu ditingkatkan secara radikal dan oleh karena itu, standar minimum untuk perumahan yang layak perlu didefinisikan ulang (Komarudin 1997, h.299). Studi sebelumnya tentang perumahan murah/sederhana di Jakarta menemukan bahwa terdapat efek sosio-psikologis yang jelas pada penghuninya. Misalnya, minimnya ruang lantai yang disediakan untuk sebagian besar kamar dalam sebuah unit mengakibatkan penghuni menghabiskan sebagian besar waktunya di luar rumah, dengan pintu unit dibiarkan terbuka, kursi atau sofa terletak di bawah tangga, anak-anak dirawat di area koridor atau tangga dan sering bermain di luar unit atau di kompleks perumahan (Subroto 1984). Hal ini juga menunjukkan bagaimana penghuni perumahan murah/sederhana beradaptasi dengan situasi dan lingkungan yang tersedia bagi mereka.

Buku ini akan memaparkan kajian-kajian terkini yang memaparkan hasil kajian aspek fisik dan sosial psikologis dari tinggal di perumahan murah/sederhana di Jakarta. Bangunan tempat tinggal ini belum dirancang sedemikian rupa untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan tersebut sebagaimana didefinisikan oleh Purwanto (1999, p.10), dibutuhkan oleh individu untuk dapat bertahan hidup, seperti makan, minum dan keamanan. Dan tentu saja, cara orang berperilaku dalam kehidupan sehari-hari bisa terbuka atau terselubung. Terhadap hal ini, lingkungan binaan menyediakan berbagai pengaturan fisik yang berisi berbagai pola perilaku, dan variasinya dari yang diharapkan dapat dipelajari sebagai fungsi bukan sebagai parameter fisik bangunan, tetapi sebagai pengaruh sosial dan

psikologis yang kompleks. yang berdampak pada semua aktivitas dan hubungan manusia (Prohansky, Ittelson & & Rivlin 1976, p.170). Oleh karena itu, penting untuk memahami dan mengukur sifat dari pengaruh tersebut pada perilaku untuk menginformasikan keputusan desain masa depan. Buku ini terdiri dari jawaban atas pertanyaan ini dengan berkonsentrasi pada analisis kebutuhan perilaku pengguna; standar yang mereka rasakan tentang fisiologis dan kesejahteraan sosial, dan sejauh mana ruang arsitektural yang diteliti telah memperhitungkan perilaku penghuninya. Untuk menjawab permasalahan tersebut, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hubungan perilaku penghuni belum dipertimbangkan secara memadai dalam perancangan. Secara khusus, setiap pengaturan tempat tinggal yang dianalisis menunjukkan bahwa aktivitas perilaku penghuni, persepsi mereka tentang kamar individu, dan unit secara keseluruhan, bersama dengan kualitas umum dan lingkungan dianggap negatif dan dengan demikian dianggap tidak memadai. Persepsi penghuni terhadap luas lantai, serta kondisi fisik lainnya seperti ketidakmungkinan memperluas ruangan untuk memungkinkan lebih banyak ruang dan fungsi adalah negatif dalam banyak kasus.

Ittelson (1969, p. 24) mencatat bahwa bagian penting dari kualitas bagaimana individu hidup tergantung pada tingkat kepuasan mereka dengan dunia dan kondisi yang mereka alami. Karena persepsi terkait langsung dengan kepuasan, buku ini juga menjelaskan dari penelitian tentang rasa kepuasan penghuni dengan lingkungan rumah mereka, dan sejauh mana tingkat kepuasan mereka dipengaruhi oleh persepsi mereka tentang kondisi spasial dan sosio-psikologis mereka. unit perumahan dan kamar. Yang muncul dari hal ini adalah peringkat kepuasan yang buruk berdasarkan ruang hidup yang sempit, terlalu sedikit ruangan untuk jumlah penghuni dan fungsi. Temuan lain semakin memperkuat anggapan bahwa ruang berdampak signifikan pada perasaan penghuni tentang penggunaan berbagai ruangan di semua jenis unit yang dipertimbangkan.

Ini adalah akibat langsung dari persepsi negatif yang, seperti yang diungkapkan penelitian saya, individu mulai mengadaptasi berbagai strategi koping, yang, seperti dijelaskan oleh Bell (1978, p.89), menunjukkan bahwa:

Kebutuhan untuk mengatasi lingkungan fisik dimulai dari persepsi lingkungan oleh individu, dalam keterkaitan dengan objek fisik. Jika persepsi tersebut tidak dapat diterima oleh manusia maka akan diikuti oleh stres dan upaya mengatasi lingkungan.

Strategi koping yang sukses melibatkan baik adaptasi maupun penyesuaian. Adaptasi adalah cara kita mengubah perilaku kita agar sesuai dengan tuntutan lingkungan, sedangkan penyesuaian adalah cara kita mengubah lingkungan agar sesuai dengan perilaku kita (Bell, Fisher & Loomis

Ross 1978, p.224). Handler (1970, p.96) juga mengidentifikasi dua jenis perubahan ruang - ini adalah perubahan dalam kondisi fisik dan perubahan fungsional. Hal ini untuk mengkonfirmasi bahwa studi saat ini telah mengindikasikan bahwa penghuni mengatasi berbagai cara dengan pengaturan fisik mereka, sejauh penyesuaian ruang fungsional dan fisik dilakukan oleh penghuni, serta adaptasi terhadap perilaku mereka. Temuan dengan demikian jelas menunjukkan bahwa ruang dan perilaku saling terkait dalam perumahan murah/sederhana, dan bahwa penghuni perumahan murah/sederhana harus mengatasi pengaturan fisik mereka dengan berbagai cara.

BAB
2

PERUMAHAN DI INDONESIA

A. PENGANTAR

Masalah lingkungan, ekonomi dan sosial yang paling mendesak yang dihadapi dunia selama abad mendatang akan menjadi perhatian kota, sementara tunawisma dan kondisi perumahan yang buruk akan menjadi akar dari banyak masalah ini (*United Nations Center for Human Settlements* 1996a). Sekitar 500 juta penduduk perkotaan saat ini menjadi tunawisma atau tinggal di perumahan yang tidak layak. Masalahnya semakin parah karena perumahan baru tidak dapat mengimbangi ledakan populasi perkotaan, yang akan berlipat ganda dari 2,4 miliar pada tahun 1995 menjadi 5 miliar pada tahun 2025. Saat ini, populasi perkotaan dunia tumbuh 2,5 kali lebih cepat daripada populasi pedesaan (*United Nations Center* untuk Pemukiman Manusia 1996a).

Kekurangan perumahan dan kondisi perumahan yang buruk - akibat dari urbanisasi besar-besaran - mengancam nyawa. Perumahan di bawah standar, air yang tidak aman terkontaminasi dan sanitasi yang buruk di kota-kota padat penduduk bertanggung jawab atas 10 juta kematian di seluruh dunia setiap tahun, dan merupakan faktor utama dalam bahaya lingkungan yang dapat dicegah, yang bertanggung jawab atas 25% dari semua kematian dini di seluruh dunia. Penyakit yang disebabkan oleh kondisi perumahan yang buruk dan kurangnya sanitasi yang aman juga, secara finansial, membutuhkan biaya yang jauh lebih besar daripada pencegahan penyakit ini. Dengan tidak menghadapi kondisi seperti itu, pemerintah akhirnya dibebani dengan pengeluaran kesehatan yang sangat tinggi untuk penduduknya. Di Peru, misalnya, epidemi kolera tidak hanya menimpa 320.000 orang - menewaskan 2.600 - tetapi juga menyebabkan kerusakan ekonomi sebesar $ 1 miliar,

terbukti jauh lebih mahal daripada perbaikan sanitasi yang dapat mencegah wabah (*United Nations Center for Human Settlements* 1996a).

Kondisi perumahan perkotaan yang buruk adalah masalah global, tetapi kondisinya paling buruk di negara berkembang. Laporan *United Nation Center for Human Settlements* (1996a) melaporkan bahwa saat ini 600 juta orang hidup dalam kehidupan dan kesehatan yang mengancam rumah-rumah di Asia, Afrika dan Amerika Latin. Ancaman tunawisma massal paling besar terjadi di wilayah ini karena di wilayah inilah populasi tumbuh paling cepat. Misalnya, di Jakarta, pertumbuhan penduduk perkotaan diharapkan mencapai 21,2 juta pada tahun 2015. Secara keseluruhan, 80% penduduk perkotaan dunia akan tinggal di negara berkembang pada tahun 2025.

Indonesia dikategorikan sebagai negara berpenghasilan menengah ke bawah menurut *Global Report on Human Settlements*. Kualitas perumahan di negara-negara berpenghasilan menengah ke bawah ditunjukkan dengan luas lantai per orang hanya 8,8 M2, rata-rata 2,24 orang per kamar, 86% bangunan unit permanen dan hanya 76% tempat tinggal dengan air yang terhubung. Sebagai perbandingan, kualitas perumahan kota-kota dari negara-negara berpenghasilan tinggi, ditunjukkan dengan luas lantai per orang 35m2, rata-rata 0,66 orang per kamar, 100% bangunan unit permanen dan 76% tempat tinggal yang terhubung dengan air (United Nations Centre untuk Pemukiman Manusia 1996f).

Angka-angka ini menunjukkan bahwa di kota-kota negara berpenghasilan menengah ke bawah, dalam hal ini Jakarta (Indonesia), sementara penduduk memiliki sedikit lebih banyak kesempatan untuk memiliki unit mereka, terdapat lebih sedikit penyediaan perumahan publik dan secara signifikan lebih banyak jumlah perumahan tidak resmi atau informal. Unit hunian penuh sesak, dengan ruang lantai minimal per orang, dan sejumlah besar struktur unit sementara. Tidak diragukan lagi, situasi ini sebagian terjadi sebagai akibat dari kurangnya pengeluaran Pemerintah untuk penyediaan air, sanitasi, drainase, pengumpulan sampah, jalan, dan listrik. Menurut *UN Human Settlements Report*, negara-negara berpenghasilan menengah ke bawah hanya membelanjakan US $ 31,4 per orang dibandingkan dengan US $ 304,6 untuk negara-negara berpenghasilan tinggi (*United Nations Center for Human Settlements* 1996f). Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah negara berpenghasilan menengah ke bawah harus meningkatkan pengeluaran untuk fasilitas perumahan jika mereka ingin memperbaiki kondisi perumahan dan kesehatan negara tersebut di masa depan.

Masalah utama dalam menyediakan perumahan di negara berkembang berasal dari peraturan dan kode bangunan yang berlebihan. Selain itu, peningkatan inflasi telah menyebabkan penurunan kegiatan konstruksi, yang

membuat industri bangunan dan konstruksi menderita akibat kenaikan harga bahan mentah (*United Nations Center for Human Settlements* 1996d). Kualitas perumahan yang memburuk - terutama di kota-kota negara berkembang - adalah cerminan yang jelas dari hal ini. Di masa depan, peran pemerintah dalam lingkungan perkotaan harus berubah jika kebutuhan penduduk, terutama anggota termiskin, dapat dipenuhi.

B. TREN KEBIJAKAN PERUMAHAN

Indonesia memiliki penduduk sekitar 203,4 juta, seperti yang ditunjukkan oleh Sensus Nasional tahun 2000 (Biro Pusat Statistik 2000). Pada saat yang sama, populasi tersebar di wilayah seluas 5.193.252 M2, menunjukkan salah satu negara terbesar di dunia, setidaknya secara geografis (Gayo 2001, hlm. 8). Seperti halnya negara berkembang lainnya, Indonesia juga menghadapi masalah perumahan. Sensus Nasional Indonesia tahun 2000 menunjukkan bahwa dari total penduduknya, 3,2 juta (1,6%) orang dikategorikan sebagai mereka yang tidak mempunyai tempat tinggal tetap (Biro Pusat Statistik 2000).

Secara keseluruhan, penyediaan perumahan di Indonesia belum memenuhi kebutuhan. Pertumbuhan penduduk sebesar 4,2% per tahun selama tahun 1990 - 2000 membawa serta kebutuhan sekitar 900.000 lebih unit per tahun. Dari jumlah tersebut, 80% seharusnya untuk penduduk berpenghasilan rendah. Namun, pemerintah hanya mampu menyediakan 120.000 unit per tahun - kurang dari 15% dari total kebutuhan rumah (Tresani 2004, h.2).

Jakarta juga menghadapi masalah perumahan yang kritis sebagaimana tercantum dalam Rencana Induk Jakarta tahun 2005 (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1991, hlm. 9-12). Respon tersebut, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah telah dilaksanakan dan berbentuk pembangunan perumahan massal (Pemprov DKI Jakarta 1991, hlm. 31-3). Selain itu, masalah kondisi perumahan yang ada dan lingkungan sekitarnya belum ditangani. Lebih dari 50% perumahan yang ada di pusat kota telah diklasifikasikan dalam kondisi buruk, sehingga memerlukan investasi yang tinggi untuk sarana dan prasarana. Selain penyediaan perumahan semacam itu, penting juga untuk mempertimbangkan jenis perumahan apa yang paling sesuai dengan kebutuhan dan harapan penghuninya.

Bagian berikut membahas berbagai tren dalam kebijakan perumahan dari pra-kemerdekaan hingga 'Pemerintah Orde Baru' di Indonesia. Secara khusus akan membahas perkembangan dan implementasi kebijakan perumahan di Indonesia pada umumnya, dan khususnya di Jakarta.

1. Kebijakan Perumahan di Periode Pra-Kemerdekaan

Selama abad kedelapan belas dan kesembilan belas di masa Pemerintahan Kolonial Belanda, perumahan yang dibangun untuk masyarakat sipil disebut di Indonesia sebagai *Volkswoningen* (perumahan) (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm.109). Secara khusus, pada awal abad ke-19, *Indische Woonhuizen* dibangun untuk orang kaya di sebidang tanah yang luas jauh dari jalan raya, dan dirancang dengan gaya klasik tropis (lihat Gambar 2.1). Ciri khas *Indische Woonhuizen* ini dikarakterisasi oleh Heuken dan Pamungkas (2001, p.9) seperti yang dijelaskan:

a. Rumah satu lantai
b. Desain tata letak sederhana dengan 2 teras
c. Desain koridor tengah dengan 2 atau 3 kamar tidur
d. "*Bijgebouwen*" atau rumah samping dengan tata letak huruf U.
e. Tinggi podium tergantung kondisi lahan (lahan basah/kering)
f. Perbedaan ditunjukkan dengan penggunaan desain atap dan jumlah pilar yang digunakan untuk teras depan.

Pada soal gaya, 'Klasisisme Tropis' menandai bentuk desain yang lebih sesuai dengan karakteristik lokal daripada ornamen klasik. *Indische Woonhuizen* dengan demikian sangat sedikit didasarkan pada gaya Eropa klasik yang dapat dicirikan oleh Kemp (1915) sebagai bentuk desain yang lebih sesuai dengan karakteristik lokal daripada ornamen klasik.

Indische Woonhuizen dengan demikian sangat sedikit didasarkan pada gaya Eropa klasik. Hal ini dijelaskan lebih lanjut oleh Kemp, yang menyatakan bahwa klasisisme tropis dapat dicirikan, sebagai berikut:

a. Tinggi langit-langit tinggi, ventilasi besar, dan desain jendela lebar tinggi. Ini dirancang agar sesuai dengan iklim - panas dan lembab - dan memungkinkan sistem ventilasi silang yang baik di dalam ruangan.
b. Penggunaan material lokal seperti batu bata, plesteran putih, genteng kodok, dan batu terakota. Marmer terkadang digunakan saat diimpor dengan kapal Eropa (Kemp 1915).

Indische Woonhuizen dengan desain klasik tropis ada hingga akhir abad kesembilan belas. Perkembangan *Indische Woonhuizen* dipengaruhi oleh datangnya modernisme di awal abad 20 seperti yang dijelaskan oleh Kemp (1915); Helbig (1930); (1987).

Gambar 2.1 *Indische Woonhuizen*
Sumber Foto: Heuken *and* Pamungkas (2001, p.10)

Dengan datangnya modernisme pada awal abad ke-20, sebagian sebagai respons terhadap krisis ekonomi dunia, gaya perumahan berubah seperti halnya nilai tanah tempat perumahan bergengsi dibangun (Kemp 1915). Pembangunan perumahan selama periode ini berkurang secara kuantitas seiring dengan plot yang dibatasi hingga 700 M2 lahan. Helbig (1930) mengemukakan bahwa ini adalah 'masa mundur' di mana perumahan tidak lagi dibangun di atas tanah yang luas termasuk taman lengkap dengan *Buijgebouwen* atau rumah samping yang panjang, seperti *Indische Woonhuizens*. Oleh karena itu, sebagai tanggapan atas nilai tanah yang tinggi diadopsi desain rumah dua lantai (Akihary 1987).

Indische Woonhuizen ini mewakili sebuah bentuk perumahan khusus untuk pejabat kolonial dengan sedikit perhatian pada penduduk Indonesia secara umum. Tidak ada persyaratan pada Pemerintahan Kolonial Hindia Belanda di Indonesia untuk menyediakan perumahan umum. Penyelesaian masalah perumahan umum bukanlah bagian dari kebijakan perumahan pemerintah Hindia Belanda. *Cynocure* dan penataan perumahan mendukung kesederhanaan tugas administrasi publik. Hal ini kemudian diikuti dengan pembuatan kebijakan yang berkaitan dengan Peraturan Perumahan Pegawai Negeri Sipil, *Burgelijke Woning Regeling* atau BWR, 'Rumah Pedesaan', Perbaikan Kampong atau Kampong *Verbetering* (Yudohusodo *et al.* 1991, p.109).

Penciptaan Kebijakan oleh Pemerintah Kolonial Hindia Belanda terkait dengan Peraturan Perumahan Pegawai Negeri Sipil sedang berlangsung. Pada tahun 1934, perumahan disediakan untuk pegawai negeri oleh pemerintah Kolonial Hindia Belanda. Rumah-rumah yang disebut 'Rumah Pedesaan' ini disediakan untuk orang yang bekerja untuk pemerintah. Kelas-kelas

perumahan yang berbeda dirancang berdasarkan tingkat pendapatan dan posisi. Tingkat sewa didasarkan pada 9%-15%, dari pendapatan pegawai negeri (Yudohusodo *et al.* 1991, hal.109). Selain penyediaan tempat tinggal untuk pegawai negeri, pemerintah kolonial Hindia Belanda abad ke-20 memberlakukan kebijakan untuk mempromosikan program kesehatan perumahan di beberapa daerah, yang disebut Kampong *Improvement* atau Kampong *Verbetering* untuk mengatasi penyakit hama atau hama penyakit (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm. 109). Selama beberapa tahun setelah kemerdekaan Indonesia, program ini dikenal dengan nama Kampong *Improvement* Program atau KIP.

Perusahaan Pengembangan Perumahan yang dikenal dengan NV *Volkshuisvesting* didirikan pada tahun 1926. Perusahaan ini bertanggung jawab menyediakan dan menyewakan rumah bagi penduduk di beberapa wilayah di Indonesia, meliputi Jakarta, Bogor, Sukabumi, Cirebon, Semarang, Madiun, Surabaya, Pasuruan, Mojokerto, Jember, Ujung Pandang dan Menado (Yudohusodo *et al.* 1991, hal.109).

Periode ini melihat bahwa pemerintah Hindia Belanda membagi-bagi perumahan menjadi rumah kolonial, pegawai negeri, kesehatan dan penduduk umum. Setelah periode ini, masa awal kemerdekaan, masalah perumahan menjadi prioritas yang lebih penting bagi pemerintah Republik Indonesia.

2. Kebijakan Perumahan di Periode Kemerdekaan Awal

Setelah 1945, pada tahun-tahun awal kemerdekaan Indonesia, masalah perumahan menjadi prioritas politik yang sangat penting. Beberapa Kongres Perumahan diadakan. Kongres Perumahan pertama yang menangani masalah perumahan diadakan di Bandung pada tanggal 25-30 Agustus 1950 (Yudohusodo dkk. 1991, hlm.109). Peristiwa ini merupakan tonggak pertama dalam sejarah pembangunan perumahan di negara baru Indonesia. Kongres tersebut dihadiri oleh perwakilan pemerintah dari 63 daerah dan kotamadya. Ini termasuk kepala 4 provinsi, perwakilan Pekerjaan Umum, Anggota Persekutuan Organisasi Pemuda; dan Organisasi Petani; dan tokoh sipil lainnya.

Kesimpulan Kongres Perumahan kali ini sederhana, menawarkan model dasar pembangunan perumahan bagi Indonesia. Hal-hal spesifik dari keputusan Kongres didokumentasikan sebagai berikut (Yudohusodo *et al.* 1991, p.111):

- Sebuah proposal telah diajukan kepada Pemerintah bahwa perusahaan pengembang perumahan harus didirikan di tingkat provinsi, dan dukungan diberikan oleh pemerintah kepada perusahaan tersebut untuk fasilitas yang diperlukan untuk melaksanakan programnya.
- Mendorong Pemerintah untuk terus merumuskan norma dan kondisi perumahan, seperti:
  a. Sebuah. standar luas lantai minimal 36 M2 untuk rumah dengan desain dua kamar tidur;
  b. standar ruang lantai minimal 17.5 M2 untuk desain rumah samping;
  c. tinggi atap standar minimum 2,75m;
  d. standar untuk jendela dan ukuran ventilasi - tidak boleh kurang dari 10% dari total luas lantai.
- Ada usulan kepada Pemerintah yang menyatakan bahwa segera dibentuk perusahaan pengembang perumahan serta lembaga pendukungnya untuk mengurus proyek pembangunan perumahan, dengan dana yang dijamin akan dialokasikan dari anggaran pemerintah setiap tahun.

Kongres Perumahan yang pertama untuk menanggulangi permasalahan perumahan diadakan di Bandung pada tanggal 25-30 Agustus 1950. Acara ini merupakan tonggak pertama dalam sejarah pembangunan perumahan di negara baru Indonesia. Hal-hal spesifik dari keputusan Kongres didokumentasikan sebagai berikut:

a. Sebuah proposal telah dibuat kepada Pemerintah bahwa perusahaan pengembang perumahan harus didirikan di tingkat provinsi;
b. Mendorong Pemerintah untuk terus merumuskan norma dan kondisi perumahan; dan
c. Mendirikan perusahaan pengembang perumahan, serta lembaga pendukung, untuk mengurus proyek pembangunan perumahan (Yudohusodo *et al.* 1991, p.109-11). Keputusan Kongres diterima dengan baik oleh Pemerintah yang mulai melaksanakan hampir semua program.

3. Kebijakan Perumahan di Masa 'Orde Baru'

Masa 'Orde Baru' dimulai pada tahun 1966 yang dicatat sebagai masa pemerintahan Soeharto. 'Orde Baru' membawa perubahan ke berbagai bidang kehidupan bangsa Indonesia. Stabilitas politik, sosial dan ekonomi yang muncul merupakan dasar yang kuat untuk pembangunan nasional. Pemerintah 'Orde Baru' bekerja berdasarkan rencana pembangunan 25 tahun di Indonesia, yang disebut Rencana Pembangunan Jangka Panjang Republik Indonesia. Ini terdiri dari 5 fase rencana pembangunan lima tahunan (masing-

masing diindikasikan sebagai PELITA I - V untuk REPELITA I dan PELITA VI untuk REPELITA II), termasuk di dalamnya adalah program pembangunan perumahan.

Perhatian utama terhadap perumahan di bawah program 'Orde Baru' adalah keputusan Dewan Perwakilan Rakyat (MPRS): "… Sehingga intensifikasi pembangunan perumahan yang diperlukan juga dirancang agar sehat bagi masyarakat" (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm.114).

Meski situasi dan kondisi tidak memungkinkan, program pembangunan perumahan itu dimasukkan ke dalam rencana pembangunan pertama dan kedua dari lima rencana pembangunan Indonesia. Beberapa tindakan telah direncanakan dan akan dilaksanakan secara bertahap selama 25 tahun rencana pembangunan Indonesia sebagaimana dijelaskan dan diringkas lebih lanjut.

Dalam rencana pembangunan lima tahun pertama Indonesia, perumahan dianggap penting bagi pembangunan negara secara keseluruhan, yang melatarbelakangi sektor perumahan menjadi perhatian krusial. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk itu terdiri dari penyediaan pembiayaan perumahan rakyat, pengembangan tanah, dan pembangunan tempat tinggal untuk disewakan atau dijual. Dalam periode ini, Indonesia sebagai salah satu negara Asia juga berupaya menunjukkan kepedulian yang lebih besar terhadap pembangunan perumahan (*United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific* 1 November 1998). Pada periode ini (Pelita I), tonggak kedua dalam sejarah pembangunan perumahan di Indonesia sedang berlangsung. Konferensi perumahan diadakan di Jakarta pada tanggal 4-6 Mei 1972 dan menyimpulkan bahwa ada tiga hal utama yang perlu dipertimbangkan untuk meningkatkan pembangunan perumahan di Indonesia: skema keuangan perumahan, kebijakan dan program pembangunan perumahan kelembagaan, dan lembaga pendukung. Pemerintah akan menciptakan kondisi di mana pembangunan perumahan akan berlangsung dan mendorong warga yang produktif untuk memiliki rumah dan rencana pembangunan lima tahun pertama dari program perumahan nasional ini pada dasarnya merupakan tahap persiapan untuk itu (Yudohusodo *et al.* 1991, hal.114-115). Rencana pembangunan lima tahun pertama ini dijelaskan secara rinci setelahnya.

Pelaksanaan Rencana Pembangunan Lima Tahun Pertama (PELITA I: 1969/1970 - 1973/1974)

Dalam rencana pembangunan lima tahun pertama Indonesia ini, perumahan dianggap sebagai pusat pembangunan negara secara keseluruhan, yang melatarbelakangi sektor perumahan menjadi perhatian krusial. Intervensi sektor publik langsung dalam perumahan perkotaan tumbuh di banyak kota di Asia, langsung dari kekecewaan yang meluas dan tumbuh dengan pola awal pembangunan nasional di wilayah tersebut. Oleh karena itu, untuk sebagian besar negara di kawasan ini selama tahun 1960-an dan 1970-an, ini mungkin merupakan upaya paling penting yang dilakukan oleh pemerintah untuk membuat kota lebih adil. Upaya yang dilakukan pemerintah untuk itu terdiri dari penyediaan pembiayaan perumahan rakyat, pengembangan tanah, dan pembangunan tempat tinggal untuk disewakan atau dijual. Kementerian perumahan dan lembaga pemerintah dibentuk untuk tujuan yang dinyatakan ini. Indonesia, sebagai salah satu negara Asia, juga berusaha menunjukkan kepedulian yang lebih besar terhadap pembangunan perumahan (*United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific* 1 November 1998).

Di Indonesia, langkah-langkah diambil oleh Pemerintah untuk menetapkan pembangunan dan kebijakan perumahan. Pada periode ini (Pelita I), tonggak kedua dalam sejarah pembangunan perumahan di Indonesia sedang berlangsung. Konferensi perumahan diadakan di Jakarta pada 4-6 Mei 1972. Dalam pidato konferensi yang disampaikan oleh Presiden Republik Indonesia, Soeharto dengan jelas menyatakan bahwa pembangunan perumahan bukan hanya tanggung jawab pemerintah. Ia menyatakan bahwa masyarakat juga harus berusaha, dan pembinaan itu akan diberikan oleh Pemerintah. Pemerintah akan menciptakan kondisi di mana pembangunan perumahan akan berlangsung dan mendorong warga yang produktif untuk memiliki rumah (Yudohusodo *et al.* 1991, p.115). Konferensi tersebut menyimpulkan bahwa ada tiga hal utama yang perlu dipertimbangkan untuk meningkatkan pembangunan perumahan di Indonesia: skema pembiayaan perumahan, kebijakan dan program pembangunan perumahan kelembagaan, dan lembaga pendukung. Hal tersebut ditindaklanjuti dalam rencana pembangunan lima tahun kedua yang disebut Pelita II periode 1974/75-1978/79.

Rencana pembangunan lima tahun pertama dari program perumahan nasional pada dasarnya merupakan tahap persiapan (Yudohusodo *et al.* 1991, p.114-5). Ini termasuk kajian teknis dan teknologi, proyek percontohan, penyuluhan, dan pendirian perusahaan pengembang perumahan (Perum

Perum Perumnas Nasional) dan lembaga pendukung seperti Badan Pemerintah Perumahan dan Kebijakan Nasional (BKPN), dan Badan Nasional. Bank Tabungan. Pengembang perumahan swasta serta pusat konseling perumahan juga didirikan. Dalam tahapan ini, tujuan pembangunan perumahan dirumuskan dengan kebijakan yang bertujuan untuk menyediakan perumahan yang memadai. Secara khusus, rumah harus dirancang untuk memenuhi persyaratan kesehatan minimum, dan dibangun dengan baik serta terjangkau bagi masyarakat Indonesia.

Keputusan Presiden (No.18/1969) dikeluarkan untuk pembentukan tim perumahan, yang diketuai oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik. Pemerintah bertujuan untuk menghasilkan kondisi yang "menguntungkan" untuk pembangunan perumahan di daerah perkotaan dan pedesaan. Salah satu kondisi yang menguntungkan ini adalah kesepakatan bersama antara Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Perumahan, yang diterbitkan pada tanggal 2 Juni 1973. Dalam perjanjian tersebut terdapat persyaratan untuk perumahan murah/sederhana sebagai berikut (Yudohusodo *et al.* 1991, p.114):

a. Pembangunan perumahan dengan fasilitas.
b. Persyaratan ruang lantai minimum untuk rumah dua kamar tidur adalah 45m2.
c. Sewa akan menjadi maksimal Rp 6.000,00 (Rupiah) per bulan.

Selain itu, konsep “masyarakat campuran” juga diadopsi, berdasarkan UU Penanaman Modal Dalam Perumahan No. 28/1974, yang menjelaskan bahwa rumah mewah, rumah menengah dan murah/sederhana akan dibangun dengan rasio 1:3:6. Standar yang ditentukan untuk luas lantai minimum rumah murah/sederhana adalah 70 M2. Pengembang perumahan juga diwajibkan untuk memasukkan sarana dan prasarana yang diperlukan dalam pembangunan perumahan. Selain itu, setelah jangka waktu tertentu, pembangunan tersebut akan diserahkan kepada pemerintah provinsi untuk dikelola (Yudohusodo *et al.* 1991, p.114).

Pelaksanaan Rencana Pembangunan Lima Tahun Kedua (PELITA II: 1974/1975 - 1978/1979)

Dalam rencana pembangunan lima tahun kedua, Pemerintah mengejar poin-poin yang disoroti dalam Musyawarah Perumahan pada tahun 1972, antara lain pembentukan Badan Pemerintah dan lembaga pendukung Perumahan Nasional, seperti BKPN, Perum Perumnas, Bank Tabungan Nasional (BTN) (Yudohusodo *et al.* 1991, p.117-8). Pada fase ini pemerintah

lebih memperhatikan sektor perumahan, khususnya pembangunan perumahan di kawasan perkotaan di Indonesia yang ditujukan untuk melayani pertumbuhan penduduk. Pemerintah benar-benar melayani masyarakat berpenghasilan rendah melalui program yang terkonsentrasi pada penyediaan lahan untuk pembangunan perumahan murah/sederhana dan juga memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk meningkatkan kualitas daerah perkotaan, melalui program seperti "Program Perbaikan Kampung" (KIP), dan proyek peremajaan perkotaan dan pembaruan perkotaan lainnya. Tujuan KIP adalah untuk mengentaskan kemiskinan dengan mendukung upaya peningkatan pelayanan perumahan dan infrastruktur dasar di daerah berpenghasilan rendah yang dikenal dengan Kampung (Kelompok Bank Dunia 1995). Tidak hanya itu, KIP juga menekankan pada pembangunan sosial dan ekonomi penghuninya (Purwantiasning 2003, h.25). Evaluasi Program Bank Dunia menunjukkan bahwa Proyek KIP memiliki dampak langsung dan sangat positif pada Kampung yang menjadi sasaran (Kelompok Bank Dunia 1995). Dari sudut pandang warga, ditemukan bahwa mayoritas responden (dua pertiga) menyatakan bahwa kondisi lingkungan di lingkungan mereka secara keseluruhan lebih baik daripada sebelum KIP dilaksanakan.

Juga sebagai bagian dari rencana pembangunan lima tahun kedua, pemerintah meluncurkan Program Pembangunan Perumahan Kota Terpadu. Program ini menyediakan infrastruktur, fasilitas sanitasi dan fasilitas umum. Sepanjang rencana pembangunan lima tahun kedua, pemerintah sangat mendorong pembangunan dengan menggunakan bahan konstruksi murah/ sederhana dan standar desain untuk perumahan serta sistem konstruksi. Secara kuantitatif, program penyelenggaraan perumahan pada periode kedua tidak berhasil. Pemerintah berkeinginan untuk meningkatkan pembangunan perumahan kota dengan melihat berbagai tingkat pendapatan masyarakat Indonesia. Rincian kegiatan selama periode rencana pembangunan lima tahun kedua seperti yang dijelaskan di bawah ini.

Dalam rencana pembangunan lima tahun kedua, Pemerintah mengejar poin-poin yang disoroti dalam Konferensi Perumahan tahun 1972. Ini adalah sebagai berikut (Yudohusodo *et al.* 1991, p.118):

a. Membentuk Badan Pemerintah Perumahan dan Kebijakan Nasional (BKPN) sesuai dengan Keputusan Presiden No. 35/1974.
b. Mendirikan Perusahaan Terbuka yang disebut Perum Perum Perumnas, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 29/1974.
c. Membentuk Bank Tabungan Nasional (BTN) sebagai bank yang berfungsi untuk menyalurkan kredit perumahan kepada keluarga secara kredit - dengan tujuan kepemilikan rumah (KPR). Ini terutama untuk perumahan

murah/sederhana yang dibangun oleh Perusahaan Pembangunan Perkotaan Nasional (Perum Perumnas) dan pengembang perumahan swasta.

d. Mendorong para pengembang perumahan swasta untuk membangun lebih banyak perumahan, melalui penguatan organisasi pengembang perumahan swasta, yang dikenal sebagai *Real Estate* Indonesia (REI).
e. Mendirikan Pusat Informasi Teknik Pembangunan Perumahan (PITB atau Pusat Informasi Teknik Pembangunan) sebagai pusat penyuluhan pembangunan perumahan dan gedung di tingkat provinsi.

Dalam rencana pembangunan lima tahun kedua lebih banyak perhatian diberikan oleh pemerintah kepada sektor perumahan, khususnya untuk pembangunan perumahan di kawasan perkotaan di Indonesia yang ditujukan untuk memenuhi pertumbuhan penduduk (Yudohusodo *et al.* 1991, h.117). Marthur (1993, p.15) menyarankan bahwa perencanaan seperti itu diperlukan untuk memenuhi kebutuhan perumahan perkotaan yang terus berkembang. Artinya, perencanaan fisik harus menyediakan tempat tinggal dengan kepadatan tinggi yang memadai dalam pembangunan perumahan bertingkat rendah di mana sebagian besar masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan harus tinggal. Selain itu, karakteristik fisik yang dimiliki kota - hasil dari kepadatan dan kompleksitasnya - menimbulkan masalah ekonomi, sosial, dan lingkungan yang pada dasarnya serupa. Meskipun demikian, ini membutuhkan solusi yang disesuaikan dengan kondisi lokal (Brooks 1992, p.4).

Program Perbaikan Kampung (KIP)

Dalam rencana pembangunan lima tahun kedua di Indonesia ini, Pemerintah secara tulus melayani masyarakat berpenghasilan rendah melalui program-program yang berkonsentrasi pada penyediaan lahan untuk pembangunan perumahan murah/sederhana. Pemerintah juga memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk meningkatkan kualitas kawasan perkotaan, melalui program-program seperti “Program Perbaikan Kampung”, dan proyek peremajaan perkotaan dan pembaruan perkotaan lainnya (Yudohusodo *et al.* 1991, p.117). Tujuan KIP adalah untuk mengentaskan kemiskinan dengan mendukung upaya peningkatan pelayanan perumahan dan infrastruktur dasar di daerah berpenghasilan rendah yang dikenal dengan Kampung (Kelompok Bank Dunia 1995). Program KIP memiliki tiga tahap. Dua yang pertama berkonsentrasi pada perbaikan fisik, dan tahap ketiga menambahkan dimensi sosial/ekonomi dengan mengalokasikan 12%

pendanaan untuk pembangunan ekonomi (Surjadi 1998, h. 3). Sebuah badan multidisiplin tunggal yang disebut Unit KIP kemudian dibentuk dan ditugaskan oleh Gubernur untuk melaksanakan perbaikan di setidaknya 1000 ha Kampung, dengan populasi lebih dari 400.000 orang setiap tahunnya. Unit KIP terdiri dari orang-orang dari masing-masing instansi kecamatan, dengan camat sebagai pengelola lokasi. Unit KIP berbasis masyarakat ini didukung dengan baik oleh masyarakat dan badan perumahan, dan oleh karena itu mereka mampu mendirikan layanan Kampung dan menghasilkan kegiatan ekonomi (Surjadi 1998, h. 3).

Pada awalnya, Program Perbaikan Kampung, yang pada awalnya dan secara praktis didirikan pada tahun 1969, dibatasi pada peningkatan kondisi fisik perumahan dan infrastruktur terkait dengan anggaran terbatas (Purwantiasning 2003, h.25). Pada tahap selanjutnya KIP menekankan tidak hanya pembangunan fisik tetapi juga pembangunan sosial dan ekonomi. Pembangunan sosial dilakukan melalui pelatihan kerja, dan pengembangan ekonomi melalui skema kredit skala kecil dan pengembangan toko kecil multiguna (Surjadi 1998, h. 3). Komponen KIP dari proyek perkotaan menghasilkan perbaikan perumahan dan lingkungan untuk rumah tangga berpenghasilan rendah dengan tingkat investasi yang rendah, berkisar dari US $ 118 per orang di Jakarta sampai US $ 23 di kota-kota kecil (nilai dolar AS 1993); (Grup Bank Dunia 1995). Fokusnya pada pembangunan dan pembangunan infrastruktur, termasuk penyediaan drainase yang berkualitas, fasilitas persampahan, WC umum, sekolah dasar dan layanan kesehatan masyarakat (Purwantiasning 2003, h. 25).

Proyek KIP berdampak langsung dan sangat positif pada Kampung yang menjadi sasaran. Evaluasi Program Bank Dunia menunjukkan bahwa dampak paling positif dari KIP adalah peningkatan kualitas hidup warga Kampung yang disebabkan oleh perbaikan jalan setapak, penerangan, fasilitas pendidikan dan kesehatan, ruang hidup yang lebih baik dan berkurangnya kepadatan perumahan. Lebih lanjut, ditemukan bahwa ada akses yang lebih luas ke air bersih dan aman (Kelompok Bank Dunia 1995). Dari sudut pandang warga, ditemukan bahwa mayoritas responden (dua pertiga) menyatakan bahwa kondisi lingkungan di lingkungan mereka secara keseluruhan lebih baik daripada sebelum KIP dilaksanakan. Namun, sepertiga lainnya menyatakan bahwa mereka tidak sepenuhnya puas. Pengumpulan sampah, baik frekuensi maupun kualitasnya, misalnya, disebut-sebut sebagai masalah khusus (Kelompok Bank Dunia 1995).

Terlepas dari keberhasilan program KIP dalam mewujudkan pembangunan fisik yang lebih baik, namun keberhasilan komponen pembangunan sosial masih terbatas. Hal ini disebabkan karena kurangnya

dana untuk pelatihan keterampilan dan karena penerima manfaat sasaran sebagian besar bekerja di sektor informal sehingga kesulitan menghadiri sesi pelatihan (Surjadi 1998, h.3).

Juga sebagai bagian dari rencana pembangunan lima tahun kedua, pemerintah meluncurkan Program Pembangunan Perumahan Kota Terpadu. Program ini menyediakan infrastruktur, fasilitas sanitasi dan fasilitas umum. Sepanjang rencana pembangunan lima tahun kedua, pemerintah sangat mendorong pembangunan dengan menggunakan bahan konstruksi murah/ sederhana dan standar desain untuk perumahan serta sistem konstruksi.

Secara kuantitatif, program penyelenggaraan perumahan pada periode kedua tidak berhasil. Pemerintah berkeinginan untuk meningkatkan pembangunan perumahan kota dengan melihat berbagai tingkat pendapatan masyarakat Indonesia.

Pelaksanaan Rencana Pembangunan Lima Tahun Ketiga (PELITA III: 1979/1980 - 1983/1984)

Untuk rencana pembangunan lima tahun ketiga, Pemerintah memberikan upaya dan prioritas yang lebih besar untuk meningkatkan pembangunan perumahan, yang tetap dikhususkan untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang dibangun secara merata di seluruh wilayah Indonesia sebagai sarana untuk memenuhi permintaan yang meningkat. Konsep Mass Housing Development diarahkan pada konsep desain dan metode konstruksi yang dibangun secara vertikal. Konsep tersebut diimplementasikan untuk mengatasi masalah kendala lahan di kawasan kota. Konsep ini secara intensif diperkenalkan dan diadopsi di banyak wilayah kota di seluruh Indonesia (Yudohusodo *et al.* 1991, p.119). Unit perumahan vertikal awal, yang dikenal sebagai flat, adalah untuk staf Kementerian Luar Negeri di Jakarta, dengan perkembangan serupa terjadi di kota-kota besar lainnya seperti Surabaya, Bandung, Medan, dan Palembang (Yudohusodo *et al.* 1991, p.345).

Pelaksanaan Rencana Pembangunan Lima Tahun Keempat (PELITA IV: 1984/1985 - 1988/1989)

Untuk rencana pembangunan lima tahun keempat, pembangunan perumahan terus dilaksanakan dengan fokus utama pada poin-poin berikut:

a. Konsep keterjangkauan

   Harga rumah di Indonesia telah meningkat tajam, sementara pada saat yang sama, pendapatan tidak dapat mengimbangi. Dengan mengacu pada peningkatan pendapatan pejabat pemerintah, kelompok tersebut secara

riil tidak akan mampu membeli rumah. Dengan kata lain, hanya mereka yang memiliki tingkat pendapatan lebih tinggi yang mampu membeli properti domestik (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm.93).

Salah satu contoh penerapan konsep keterjangkauan adalah kebijakan perumahan yang didasarkan pada lokasi masyarakat berpenghasilan rendah. Keberhasilan pembangunan perumahan murah/sederhana terkait dengan persyaratan seperti kedekatan dengan pusat kota dan tempat kerja yang representatif berada dalam jarak berjalan kaki dari transportasi umum dan korespondensi dengan penggunaan dan pembangunan lahan di sekitarnya (Yudohusodo *et al.* 1991, p.348).

b. Konsep keterjangkauan juga diterapkan pada kebijakan desain perumahan, sejauh 70% dari semua pembangunan perumahan kecil yang ditargetkan oleh pemerintah terpusat pada unit 36m2 (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm.4).
c. Pedoman pembangunan perumahan yang terintegrasi dengan baik. Konsep ini dibentuk dengan memperhatikan distribusi penduduk dan penggunaan lahan yang sesuai, penciptaan lebih banyak kesempatan kerja, fasilitas sosial dan fasilitas lokal, penerimaan lingkungan (termasuk kesehatan), penggunaan bahan bangunan lokal yang murah/sederhana dan desain perumahan yang dapat disesuaikan di dalam wilayah setempat (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm. 120).

Pada tahun 1989, United Nations Center for Human Settlements (UNCHS) menekankan pentingnya perumahan yang sehat bagi keluarga (Shelter, *Health and the Family*). Perumahan yang sehat merupakan masalah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan rumah di daerah perkotaan dan pedesaan. Proyek Perbaikan Kampung yang dikenal dengan Proyek Muhammad Husni Thamrin (Proyek MHT) merupakan salah satu tanggapan atas kebutuhan tersebut.

Tiga persyaratan dipertimbangkan: kondisi fisik, biologis dan sosial. Kondisi fisik meliputi memiliki infrastruktur yang memadai, fasilitas air dan drainase, serta pengolahan pembuangan. Kondisi biologis mengacu pada kebutuhan untuk bebas dari serangga berbahaya, dan kondisi sosial mengacu pada penciptaan kualitas hidup yang lebih baik bagi individu. Ketiga persyaratan tersebut harus dipenuhi untuk menunjukkan permukiman yang sehat (Komarudin 1997, p.291-9). The American Housing *Survey* tahun 1993 menemukan bahwa anak-anak yang tinggal di daerah perkotaan 4,4 kali lebih mungkin untuk memiliki alergen kecoa di kamar tidur mereka daripada anak-anak dari daerah pinggiran kota, dan bahwa anak-anak miskin 4,2 kali lebih

mungkin terpapar kecoa di rumah daripada anak-anak yang tidak -*poor* (Joshua & Megan 1998, hlm. 14).

Rencana pembangunan lima tahun keempat ini dijelaskan di atas; satu fokus pada 'Konsep keterjangkauan'. Salah satu contoh penerapan konsep keterjangkauan adalah kebijakan perumahan yang didasarkan pada lokasi masyarakat berpenghasilan rendah, seperti kedekatan dengan pusat kota dan tempat kerja yang representatif dalam jarak berjalan kaki dari transportasi umum dan korespondensi dengan tata guna lahan di sekitarnya. dan perkembangan (Yudohusodo *et al.* 1991, p.348). Selain itu, satu konsep lain dibentuk dalam periode ini yang disebut Panduan untuk pengembangan perumahan terintegrasi dengan baik. Konsep ini dirumuskan berkaitan dengan distribusi penduduk dan penggunaan lahan yang tepat, penciptaan lebih banyak kesempatan kerja, fasilitas sosial dan fasilitas lokal, penerimaan lingkungan (termasuk kesehatan), penggunaan bahan bangunan lokal yang murah/sederhana dan desain perumahan yang dapat disesuaikan di dalam wilayah setempat (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm. 120). Pada fase ini, United Nations Center for Human Settlements (UNCHS) telah menekankan pentingnya perumahan yang sehat bagi keluarga berpenghasilan rendah (Shelter, *Health and the Family*) baik di perkotaan maupun pedesaan. Proyek Perbaikan Kampung yang dikenal dengan Proyek Muhammad Husni Thamrin (Proyek MHT) merupakan salah satu tanggapan atas kebutuhan tersebut.

Pelaksanaan Rencana Pembangunan Lima Tahun Kelima (PELITA IV: 1989/1990 - 1993/1994)

Dalam rencana pembangunan lima tahun kelima, pembangunan perumahan dilakukan sebagai berikut. Dalam rencana pembangunan lima tahun kelima, pembangunan perumahan tetap menjadi prioritas, seiring dengan konsep keterjangkauan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep keterjangkauan digunakan dalam hubungannya dengan kelayakan, kesehatan, keamanan dan keramahan lingkungan.

Program Pembangunan Perumahan Berbasis Masyarakat

Program Pembangunan Perumahan Berbasis Masyarakat dilaksanakan selama periode ini. Program ini mengambil pendekatan pembangunan dari bawah ke atas, dengan lebih banyak melibatkan masyarakat atau partisipasi dalam proses pembangunan; konsep idealnya adalah bekerja dengan komunitas daripada bekerja untuk komunitas. Arsitek di sini tidak hanya seorang perancang bangunan, tetapi juga memperhatikan faktor-faktor terkait lainnya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama yang

berasal dari kalangan berpenghasilan rendah. Tujuan Program Pembangunan Perumahan Berbasis Masyarakat adalah agar masyarakat lebih terdidik melalui program-program pelaksanaannya, meningkatkan rasa memiliki masyarakat melalui keterlibatannya dalam proses tersebut. Program ini semakin diperkuat dalam rencana pembangunan Indonesia selanjutnya (Purwantiasning 2003, p.32, 51).

Selain pelaksanaan Program Pembangunan Perumahan Berbasis Masyarakat, Pemerintah menetapkan harapan jangka panjang untuk perumahan bagi penduduk. Rencana jangka panjang ini adalah menyediakan rumah bagi warga (Yudohusodo *et al.* 1991, p.124) dan memperhatikan hal-hal berikut:

a. Pembangunan kawasan pemukiman secara bertahap diarahkan untuk mencapai standar satu unit rumah untuk setiap keluarga;
b. Daerah hunian dibangun secara bertahap bersama dengan amenitas dan fasilitas yang jenis dan jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan lokal dan standar yang berlaku;
c. Pembangunan pembangunan perumahan akan berdampak positif bagi masa depan dan membuka lapangan kerja bagi banyak orang.

Arah negara adalah menguraikan Strategi Perumahan Nasional jangka panjang sebagai berikut:

1) Penegakan Pembangunan Perumahan Terpadu dengan pembangunan nasional melalui apa yang disebut “Strategi Pendukung”. Strategi Pendukung dapat digambarkan sebagai orang yang bertanggung jawab atas perumahan, sedangkan pemerintah akan bertanggung jawab untuk menciptakan kondisi di mana sektor pembangunan perumahan akan tumbuh dan mendorong warga yang produktif untuk memiliki rumah.
2) Pembangunan perumahan dengan memperhatikan perumahan yang berkeadilan, terjangkau, berkelanjutan secara lingkungan dan dapat diterima secara lokal dan budaya.
3) Niat Pemerintah adalah mengembangkan berbagai kebijakan dalam rangka mendukung pembangunan perumahan dan permukiman yang intensif. Kebijakan tersebut mencakup beberapa aspek (Yudohusodo *et al.* 1991, p.125), sebagai berikut:
    a. Struktur dan pola pemanfaatan ruang untuk pembangunan perumahan dan permukiman terpadu untuk permukiman kota dan desa: pendekatan penggunaan lahan yang adil untuk pembangunan perkotaan dan pedesaan.

b. Penggunaan lahan dan penyediaan lahan yang terarah dengan baik: penyediaan lahan bagi masyarakat melalui konsolidasi lahan, pembebasan lahan yang terkendali dengan baik, dengan prinsip keadilan dan distribusi yang adil.
c. Prasarana dan sarana sosial: tanggung jawab yang diberikan kepada pemerintah daerah dan swasta untuk menyediakan prasarana dan sarana sosial yang baik melalui perencanaan kota yang terintegrasi.
d. Skema keuangan: skema pembiayaan perumahan terintegrasi, dicapai melalui optimalisasi sumber internal dan luar negeri, penyediaan pinjaman perumahan bagi keluarga dengan tingkat sosial ekonomi, dan kebijakan pemerintah untuk menurunkan suku bunga.
e. Pengembangan teknologi konstruksi, termasuk pengembangan industri bahan bangunan: penggunaan teknologi baru dan bahan bangunan yang bertujuan untuk mengurangi biaya pembangunan dan pelaksanaan perumahan (dinilai lebih efisien untuk konsep pembangunan perumahan massal).
f. Pendirian lembaga/perusahaan bagi Badan Usaha Milik Negara, Swasta, Korporasi dan Masyarakat: penguatan fungsi lembaga penunjang dengan tugas dan tanggung jawab tertentu yang ditetapkan untuk masing-masing Lembaga
g. Pengembangan sumber daya manusia: pengembangan keterampilan bagi masyarakat dan peningkatan partisipasi masyarakat.
h. Pengembangan studi: perhatian studi diperluas dan studi yang lebih intensif didorong.
i. Regulasi: merupakan konstitusi regulasi yang mengatur tentang peran fundamental hukum untuk setiap program implementasi yang dijalankan.

Sehubungan dengan kepedulian terhadap pembangunan perumahan di Indonesia, sumber daya moneter Pemerintah untuk perumahan dan pembangunan terkait telah meningkat selama periode rencana pembangunan lima tahun, seperti yang dijelaskan pada tabel di bawah ini (Yudohusodo *et al.* 1991, p.140).

Tabel 2.1 Sumber Daya Moneter Pemerintah untuk Perumahan dalam Lima Rencana Pembangunan

Periode Rencana Pembangunan	Alokasi Jenis Pendanaan	Jumlah Dana per Alokasi Anggaran (Ind. Rupiah)
PELITA I (1969/70-1973/74)	• Perumahan Rakyat • Pengembangan Kota • Proyek Air Minum	Rp 11.48 Milliar
PELITA II (1974/75-1978/79)	• Perumahan Rakyat • Proyek Air Minum	Rp 101.00 Milliar
PELITA III (1979/80-1983/84)	• Perumahan Rakyat • Pemukiman	Rp 531.98 Milliar
PELITA IV (1984/85-1988/89)	• Perumahan Rakyat • Pemukiman	Rp 2,980.56 Milliar
PELITA V (1989/90-1993/94)	• Perumahan Rakyat • Pemukiman	RP 6,573.2 Milliar

Sumber: (Yudohusodo *et al.* 1991, p.140).

Dalam rencana pembangunan lima tahun kelima, pembangunan perumahan tetap menjadi prioritas, seiring dengan konsep keterjangkauan, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Konsep keterjangkauan digunakan dalam hubungannya dengan kelayakan, kesehatan, keamanan dan keramahan lingkungan. Tidak hanya itu, Program Pengembangan Perumahan Berbasis Masyarakat (CoBILD) dilaksanakan selama periode ini. Program ini mengambil pendekatan pembangunan dari bawah ke atas, dengan lebih banyak melibatkan masyarakat atau partisipasi dalam proses pembangunan; konsep idealnya adalah bekerja dengan komunitas daripada bekerja untuk komunitas. Tujuan dari CoBILD adalah agar masyarakat lebih terdidik melalui program-program pelaksanaannya, meningkatkan rasa memiliki masyarakat melalui keterlibatan mereka dalam proses tersebut. Program ini semakin diperkuat dalam rencana pembangunan Indonesia selanjutnya (Purwantiasning 2003, p.32, 51).

Selain pelaksanaan Program Pembangunan Perumahan Berbasis Masyarakat, Pemerintah menetapkan harapan jangka panjang untuk perumahan bagi penduduk. Rencana jangka panjang ini adalah menyediakan rumah bagi warga, yang secara bertahap diarahkan untuk mencapai standar satu unit rumah untuk setiap keluarga (Yudohusodo *et al.* 1991, p.124) dan khawatir pembangunan pembangunan perumahan akan berdampak positif di

masa depan dan akan membuka kesempatan kerja bagi banyak orang. Arah negara adalah menguraikan Strategi Perumahan Nasional jangka panjang.

Sehubungan dengan kepedulian terhadap pembangunan perumahan di Indonesia, sumber daya moneter Pemerintah untuk perumahan dan pembangunan terkait telah meningkat selama periode rencana pembangunan lima tahun (Yudohusodo *et al.* 1991, p.140). Uraian tentang kegiatan yang dilakukan, arahan yang dibuat dan kinerja selama rencana pembangunan lima tahun kelima seperti yang dijelaskan di atas.

Pelaksanaan Rencana Pembangunan Lima Tahun Keenam (PELITA VI: 1994/1995 kedepan)

Dalam rencana pembangunan lima tahun keenam, pembangunan perumahan dan pemukiman diarahkan pada infrastruktur dasar bagi penduduk berpenghasilan rendah dan kesehatan lingkungan dicapai melalui pengelolaan yang efisien dan efektif serta pembangunan berkelanjutan dalam perumahan dan permukiman. Ini akan dicapai dengan strategi partisipatif, koperasi, dan partisipasi bisnis untuk bantuan keuangan; dan meningkatkan kesempatan kerja dan usaha di industri pendukung melalui pengembangan properti. Kebijakan Pemerintah dalam bidang perumahan dan permukiman di Pelita VI termasuk pembangunan rumah dengan harga 'terjangkau' dalam jangkauan masyarakat yang sesuai dengan lingkungan; partisipasi masyarakat; sistem pendanaan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah, perumahan terintegrasi dan rencana pengelolaan pemukiman; dan peraturan pendukung (Perumahan dan Permukiman 2004). Untuk melaksanakan kebijakan tersebut, program-program dilanjutkan dan diperkenalkan, seperti Pembangunan Perumahan Baru, Penguatan KIP, CoBILD dan 'Pembangunan Satu Juta Perumahan Murah/sederhana'.

Program Nasional terbaru untuk pembangunan perumahan di Indonesia bertujuan untuk menyediakan rumah murah/sederhana mulai tahun 2004. Kesepakatan tersebut merupakan bagian dari program nasional untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat, yang disebut sebagai 'Pembangunan Satu Juta Perumahan Murah/sederhana'. Program ini dimaksudkan untuk membangun secara vertikal hampir 3000 Unit berpenghasilan rendah (disebut Rumah Susun), yang tersebar di seluruh Indonesia (Silas 2004, h. 6). Sehubungan dengan program perumahan murah/ sederhana meliputi pembangunan perumahan baru untuk rumah murah/ sederhana dan apartemen murah/sederhana, renovasi rumah terutama di daerah kumuh, dan perbaikan lingkungan perumahan murah/sederhana yang sudah mapan. daerah (Kementerian Pemukiman dan Prasarana Wilayah

2004). Untuk program tersebut, pemerintah bekerja sama dengan pemerintah daerah, swasta, pengembang BUMN, dan perbankan dijadwalkan akan melaksanakan program tersebut. Jelas terlihat bahwa Pemerintah (dan) serius tentang perumahan sehubungan dengan apa yang disebut sebagai 'Program pembangunan satu juta perumahan'. Oleh karena itu, semua program yang dilakukan dalam fase ini - rencana pembangunan lima tahun keenam - dijelaskan.

Perkembangan Perumahan Baru

Untuk melaksanakan kebijakan tersebut ditetapkan target pembangunan perumahan baru. Targetnya adalah 500.000 rumah, termasuk rumah sangat sederhana (RSS) dan rumah sederhana (RS); peningkatan 21.250 ha di 125 permukiman kumuh perkotaan yang padat penduduk; peremajaan kawasan kumuh seluas 750 ha; dan renovasi perumahan dan pemukiman di 20.000 desa tertinggal (Perumahan dan Permukiman 2004).

Rumah mewah/rumah sederhana (RS)/rumah sangat sederhana (RSS) dibangun dengan rasio 1:3:6, dengan fasilitas kredit perumahan yang dikenal dengan KPR dengan bunga bersubsidi untuk tipe 21m2 dan 36m2. Suku bunga RSS ditetapkan sebesar 8,5%, untuk RS tipe 21 sebesar 11% dan RSS tipe 36 sebesar 14%. Pemerintah mengutamakan prasarana Rumah Sederhana (RS) / Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang dibangun oleh Perum Perum Perumnas dan Koperasi, dan pada peraturan perumahan (Instruksi Dalam Negeri No.12 tahun 1996) tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) murah/sederhana dan biaya lain untuk RS dan RSS. Hingga tahun keempat Pelita VI, 616.557 RS dan RSS rumah telah dibangun - melebihi target 500.000 unit. Terdiri dari 172.684 Unit binaan Perumnas, dan 381.391 Unit binaan koperasi (Penyediaan Perumahan dan Permukiman 2004).

Baru-baru ini juga direkomendasikan oleh Ira, sebagaimana disebutkan dalam Kompas (2001), bahwa rencana pembangunan perumahan jangka panjang sebaiknya merekomendasikan rumah yang dibangun secara vertikal, guna menjawab kebutuhan perumahan dan kendala lahan di daerah perkotaan dengan kepadatan penduduk yang tinggi. seperti Jakarta. Kebijakan saat ini yang menyebabkan pembangunan perumahan seperti Bogor-Tangerang-Bekasi (Botabek) tersebar di pinggiran Kota Jakarta, ternyata tidak efisien. Alasannya, membebani kapasitas pemerintah untuk membangun infrastruktur dan sistem transportasi baru.

Selain itu, menimbulkan permasalahan baru terkait angkutan *eksisting*, memperburuk kondisi lalu lintas yang sudah tertekan. Hal yang mendorong Pemerintah untuk membangun rumah vertikal (Rumah Susun) adalah janji

akan berkurangnya investasi untuk infrastruktur, sehingga masyarakat biasanya diharapkan bekerja di sekitar sehingga dapat mengurangi masalah transportasi dan lalu lintas. Selain itu, sebagai akibatnya, pemerintah tidak perlu membangun jaringan jalan baru atau proyek infrastruktur lain sehingga dapat menghemat dana untuk perumahan dan infrastruktur baru secara keseluruhan (Ira 2001).

Memperkuat Program Perbaikan Kampung (KIP)

Program Perbaikan Kampung untuk perbaikan perumahan dan permukiman telah berlangsung sejak tahap awal pembangunan perumahan Indonesia (rencana pembangunan lima tahun kedua di Indonesia) dan masih terus berlanjut. Program ini ditujukan untuk meningkatkan kesejahteraan individu, serta pengelolaan dan pemulihan infrastruktur lingkungan perumahan. Program yang dilaksanakan melalui Tribina (pembinaan masyarakat, lingkungan dan bisnis), dan melibatkan renovasi, restorasi dan peremajaan pemukiman penduduk perkotaan di kota dan desa. Perbaikan perumahan dan permukiman juga meliputi rehabilitasi jalan, drainase dan tempat pembuangan sampah; fasilitas mencuci dan toilet, air bersih dan sampah. Di kota-kota padat penduduk seperti Jakarta, Semarang, dan Surabaya, rehabilitasi permukiman dilakukan di 801 kota seluas 24.436 ha, untuk kepentingan 3.857.900 jiwa. Sampai dengan tahun keempat Pelita VI telah direnovasi 139.798 rumah di 11.596 desa (Perbaikan Perumahan dan Permukiman 2004).

Kesehatan lingkungan menjadi prioritas selama periode pembangunan perumahan ini. Semakin banyak literatur yang menyatakan bahwa masalah kesehatan diakibatkan oleh kurangnya fasilitas sanitasi, terutama di kalangan masyarakat miskin perkotaan yang tinggal di permukiman informal yang terlalu padat. Biasanya, kaum miskinlah yang paling menderita karena ketiadaan air bersih dan sanitasi, karena mereka tidak hanya kekurangan sarana untuk menyediakan fasilitas tersebut tetapi juga informasi tentang cara meminimalkan dampak buruk dari kondisi tidak sehat di mana mereka tinggal. Oleh karena itu, program kesehatan lingkungan dilaksanakan dengan melibatkan peningkatan kualitas lingkungan dan kesehatan masyarakat di perkotaan dan pedesaan melalui pengelolaan drainase, persampahan dan saluran pembuangan (*Healthy Environment* 2004).

Di desa, pembangunan perumahan dan permukiman ditujukan untuk membantu dan mendukung individu dalam memperbaiki rumah dan lingkungannya untuk memenuhi persyaratan teknis dan kesehatan. Pembangunan ini diintegrasikan ke dalam pengembangan sentra desa terpilih

(KTP2D) untuk mendorong pertumbuhan ekonomi desa, fasilitas perumahan dan permukiman, seperti layanan air bersih, persampahan dan sanitasi. Sasaran khusus dari program ini adalah desa wisata, industri pertanian, usaha pertanian, dan pusat pertumbuhan pelayanan lokal. Sampai dengan tahun keempat Pelita VI telah dibangun 794 kawasan KTP2D (Penyediaan Perumahan dan Permukiman 2004).

Inisiatif Berbasis Komunitas untuk Perumahan dan Pembangunan Lokal

Meskipun Indonesia memiliki catatan yang kredibel dan bahkan patut ditiru dalam hal perumahan keluarga berpenghasilan rendah, termasuk program terkenal seperti Program Perbaikan Kampung (KIP), perumahan yang terjangkau hanya tersedia untuk memenuhi kebutuhan sekitar 20% masyarakat Indonesia yang tinggal di daerah perkotaan (Mumtaz 2001, Juni-a). Menyikapi hal tersebut, pada tahun 2000, Pemerintah semakin memperkuat program yang disebut "Inisiatif Berbasis Masyarakat untuk Perumahan dan Pembangunan Lokal" (CoBILD), yang telah diperkenalkan sebagai program "Pembangunan Perumahan Berbasis Masyarakat" pada tahun 1989. Hal ini proyek-proyek tersebut didanai oleh Pemerintah Belanda dan dikelola oleh United Nations Center for Human Settlements (UNCHS).

Mumtaz (2001, June-a) menggambarkan CoBILD sebagai proyek yang dimaksudkan untuk membantu mendirikan institusi berbasis kota untuk memberikan bantuan kepada rumah tangga berpenghasilan rendah untuk meningkatkan kondisi perumahan dan kehidupan mereka. Dia juga melaporkan bahwa:

Mekanisme utama yang digunakan adalah penyediaan pinjaman berurutan untuk pembangunan bertahap perumahan melalui kelompok berbasis masyarakat. CoBILD menanggapi permintaan dari kota-kota bantuan untuk mendirikan dana bergulir tingkat kota. Kelompok masyarakat yang memenuhi syarat mengajukan pinjaman perbaikan rumah. Setelah berhasil melunasi pinjaman (rata-rata sekitar Rp 2,5 juta atau $ 250, selama periode 2 tahun), rumah tangga tersebut dijamin akan mendapatkan hingga tiga pinjaman berikutnya. Pengembalian pinjaman digunakan oleh instansi kota untuk memberikan pinjaman kepada anggota masyarakat lainnya, dan selanjutnya kepada kelompok masyarakat lainnya. Pinjaman tersebut menggunakan suku bunga pasar untuk memberikan pinjaman jangka pendek (hingga 2 tahun) kepada rumah tangga untuk membeli tanah dan membangun atau memperbaiki rumah yang sudah ada di lokasi mereka sekarang atau di lokasi baru. Proses pemberian pinjaman didukung oleh pembentukan atau penguatan organisasi *non*-pemerintah tingkat kota dan

lokal. Organisasi-organisasi ini tidak hanya memberikan dukungan kepada komunitas peminjam tetapi juga memastikan bahwa pemilihan dan lokasi komunitas dampingan terintegrasi dengan rencana pembangunan perkotaan secara keseluruhan. Pada dasarnya, orang-orang yang kurang beruntung akan dimungkinkan untuk memperbaiki perumahan mereka lebih cepat dan dengan biaya yang lebih rendah, dengan jaminan yang lebih besar karena proses informal diarusutamakan dan didukung oleh proses CoBILD. Pinjaman tersebut mengandalkan insentif masyarakat dan individu daripada hukuman dan tindakan hukum untuk keberhasilan dan keberlanjutannya.

Pembangunan Perumahan Murah/sederhana Satu Juta

Program Nasional terbaru untuk pembangunan perumahan di Indonesia bertujuan untuk menyediakan rumah murah/sederhana dari tahun 2004. Kesepakatan tersebut merupakan bagian dari program nasional untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat, yang disebut 'Pembangunan Satu Juta Perumahan Murah/sederhana', diluncurkan oleh Presiden Indonesia dalam rangka memperingati Hari Habitat Sedunia di Bali pada tanggal 9 Oktober 2004. Program ini dimaksudkan untuk membangun secara vertikal hampir 3000 Unit masyarakat berpenghasilan rendah (disebut Rumah Susun), yang tersebar di seluruh Indonesia (Silas 2004, h. 6). Secara khusus, program ini akan menyediakan perumahan murah/sederhana secara nasional pada tahun 2004, bagi keluarga dengan pendapatan bulanan kurang dari Rp1,5 juta (US $ 176,47). Pemerintah akan mengalokasikan sebagian dana dari APBN untuk mensubsidi pinjaman perumahan, dengan tingkat bunga rata-rata tidak jauh dari suku bunga saat ini yang sebesar 15% (Mariani 2003).

Program tersebut mencakup pembangunan perumahan baru untuk rumah murah/sederhana dan apartemen murah/sederhana, renovasi rumah terutama di daerah kumuh, dan perbaikan lingkungan perumahan murah/ sederhana yang sudah mapan. Untuk program tersebut, pemerintah bekerja sama dengan pemerintah daerah, swasta, pengembang BUMN, dan perbankan diagendakan untuk melakukan program-program sebagai berikut:

Tabel 2.2 Pengembangan, Renovasi, dan Peningkatan Perumahan Murah/Sederhana Baru

Program Pemerintah	Para Pihak Pelaksana Program		
	Perbankan (*Indonesian* Rupiah)	APBN (*Indonesian* Rupiah)	Pemerintah Daerah
Membangun Rumah Murah/ sederhana (*vertical*/horizontal) 200,000 Rumah	10.5 triliun	540 Milyar	Menyediakan Tanah Kosong
Membangun Apartemen Murah/ sederhana 3,000 *units*	74 Milliar	148 Milliar	Menyediakan Tanah Kosong
Renovasi 600,000 Rumah	1.75 Triliun	202 Milliar	36 Milliar
Renovasi 200,000 Rumah didaerah kumuh	-	540 Milliar	-
Perbaikan Lingkungan Perumahan Murah/sederhana	-	850 Milliar	500 Milliar

Sumber:
Kementerian Permukiman dan Prasarana Wilayah 2004/(*Ministry of Settlements and Regional Infrastructure* 2004)

Jelas terlihat bahwa Pemerintah (dan) serius tentang perumahan sehubungan dengan apa yang disebut sebagai 'Program pembangunan satu juta perumahan'. Lebih kecilnya APBN yang dialokasikan untuk pembangunan 3.000 Unit apartemen murah/sederhana (disebut Rumah Susun) diduga karena pembangunan perumahan tersebut (perumahan murah/sederhana dibangun secara horizontal) dianggap pinggiran (kawasan *non* kota), dengan tujuan mencapai pemerataan distribusi penduduk di negara tersebut. Pembangunan 3.000 Unit apartemen murah/sederhana ini kemungkinan besar didedikasikan untuk wilayah kota di mana kendala lahan akan menjadi masalah.

C. BADAN PERUMAHAN

Perusahaan Pembangunan Perkotaan Nasional (Perum Perumnas) sebagai Perusahaan Perumahan Negara Indonesia, Asosiasi *Real Estate Indonesia* (REI), Bank Tabungan Nasional (BTN) dan PT. Papan Sejahtera adalah semua badan perumahan yang didirikan untuk mendukung penyediaan perumahan di Indonesia.

1. Perusahaan Perumahan Negara: Perusahaan Pembangunan Perkotaan Nasional (Perum Perumnas)

Badan Usaha Pembangunan Perkotaan Nasional, yang disebut Perum Perumnas, didirikan melalui Peraturan Pemerintah No.29 /1974 tanggal 18 Juli 1974. Didirikan pada awal Pelita II sebagai tindak lanjut dari rekomendasi yang dihasilkan dalam Kongres Perumahan yang diadakan pada tahun 1972 (Yudohusodo *et al.* 1991, p.151). Perum Perumnas didirikan untuk menyelenggarakan program perumahan tertentu (Yudohusodo *et al.* 1991, p.152-3):

a. Melaksanakan kebijakan tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah untuk penyediaan perumahan bagi Indonesia termasuk infrastruktur pendukung. Hal ini akan memungkinkan Pemerintah untuk melaksanakan pembangunan perumahan yang terintegrasi dengan baik sebagai bagian dari pembangunan negara secara keseluruhan.
b. Memberikan pelayanan untuk kepentingan bersama, setelah mengejar keuntungan berdasarkan prinsip-prinsip pengelolaan perusahaan.

Sejarah Perum Perumnas dalam menjalankan tugasnya

Perum Perumnas awalnya berfokus pada pembangunan unit-unit mahal yang diperuntukkan terutama untuk pegawai negeri dan militer di pinggiran wilayah tersebut. Namun sekarang sudah mulai difokuskan pada pembangunan petak-petak kecil dengan rumah terjangkau, yaitu perumahan yang dibangun melalui blok rumah susun setinggi 4-8 lantai untuk kelompok berpenghasilan rendah (Data Perumnas 2002b).

Perum Perumnas, yang didirikan pada tahun 1974, telah membangun 24.000 Unit setiap tahunnya di wilayah perkotaan Indonesia (ADB, 1984). Bahkan selama kurun waktu 1974-1993 Perumnas membangun sekitar 300.000 Unit rumah (16.000 per tahun) dan pada tahun 1993-1998 direncanakan akan membangun 300.000 Unit rumah (60.000 unit per tahun), artinya 5 kali lipat dari pencapaian sebelumnya (Data Perumnas 2002a).

Tabel 2.3 Pengembangan Perumahan oleh PERUMNAS dan PENGEMBANG SWASTA dalam 5 Periode PELITA (Pembangunan Lima Tahunan)

Rencana Pembangunan 5 Tahun *Development Plan Periods*	**Penyediaan Perumahan oleh PERUMNAS** *Housing Provision by National Urban Development Corporation (Perum Perumnas)*						**Penyediaan Perumahan oleh Pengembang Swasta** *Housing Provision by Private Developers (REI)*		**Total Target Pemerintah** *Total Target of the Government*	**Total Pencapaian Perumnas & REI)** *Total Achievement (Perumnas + REI)*
	Target Pemerintah *Govern-ment targets*	**Fakta Ketersediaan** *Total Actual Provision*	**Fakta Ketersediaan setiap Tipe Rumah** ***Actual Provision by housing types***				**Target Pemerintah** *Government targets*	**Fakta Ketersediaan** *Total Actual Provision*		
			Rumah Sederhana *Simple House*	**Rumah Inti** *Core House*	**Rumah Mansion** *Mansion Unit*	**Pengembangan Lahan** *Developed Land*				
1st *Five Development Plans* (PELITA I) 1969/1970-1973/1974)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2nd *Five Development Plans* (PELITA II) 1974/1975-1978/1979)	73,000	50,670	30,572	20,098	-	-	-	2,742	-	
3rd *Five Development Plans* (PELITA III) 1979/1980-1983/1984)	120,000	103,654	31,194	64,484	7,976	-	30,000	104,557	150,000	224,557 *Over targeted*
4th *Five Development Plans* (PELITA IV) 1984/1985-1988/1989)	140,000	69,581	19,626	44,635	5,320	-	160,000	255,052	300,000	334,633 *Over targeted*
5th *Five Development Plans* (PELITA V) 1989/1990-1993/1994)	120,000	8,256	4,038	3,653	-	565	330,000	69,349	450,000	77,605

Sumber: (Yudohusodo *et al.* 1991)

Tujuan pendirian Perum Perumnas, tampaknya memberikan fokus ganda kepada Perusahaan Pembangunan Perkotaan Nasional; yaitu memberikan pemerataan dan mengawal misi sosial bagi kelompok sosial menengah dan kecil. Kedua tugas tersebut belum terpenuhi atau yang lebih penting misi sosial belum terpenuhi. Referensi yang sering digunakan adalah konsep generalisasi dan keterjangkauan. Perhatian yang cukup besar diberikan pada prinsip "pemulihan biaya" (Yudohusodo *et al.* 1991, p.153).

Capaian Perum Perumnas dalam menjalankan tugasnya seperti yang dijelaskan pada Tabel 2.3. Capaian Perum Perumnas dalam menyediakan rumah bagi penduduk Indonesia dan dalam mencocokkan target Pemerintah untuk penyediaan perumahan selama periode pembangunan lima tahun (Yudohusodo *et al.* 1991, p.152-3) juga ditunjukkan pada tabel 2.3. Selain pencapaian Perum Perumnas dalam menyediakan rumah dalam jumlah yang lebih banyak untuk negara secara keseluruhan, juga menawarkan harga jual rumah yang lebih rendah, dengan persyaratan pembayaran yang lebih masuk akal bagi pelanggan dibandingkan dengan rumah yang dibangun oleh pengembang swasta. Sebidang tanah untuk masing-masing rumah individu

juga lebih luas dan memiliki fasilitas sosial, jaringan dan sarana transportasi, serta infrastruktur berbeda dengan rumah yang dijual oleh pengembang swasta. Namun, tampilan produk Perumnas kurang menarik dari segi desain (Yudohusodo *et al.* 1991, p.115).

2. *Association for Real Estate Indonesia* (REI)

Asosiasi Real Estat Indonesia (REI) didirikan pada tanggal 11 Februari 1972, beranggotakan 26 perusahaan *real estate* dan secara umum berlokasi di Jakarta. Dalam 20 tahun berdirinya, keanggotaan REI telah mencapai 700 perusahaan di seluruh Indonesia (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm.159). Partisipasi swasta dalam pembangunan perumahan, khususnya pembangunan perumahan murah/sederhana, meningkatkan tanggung jawab sosialnya terhadap pembangunan nasional. Pembangunan perumahan swasta harus dirancang secara komprehensif dengan fasilitas dan infrastruktur yang baik. Capaian REI dalam jumlah rumah yang dibangun dapat dilihat pada tabel 2.3 di atas. REI telah berhasil membangun total 431.700 unit rumah, yang merupakan sekitar 69% dari 625.900 unit rumah yang diprogramkan oleh Pemerintah Indonesia selama rencana pembangunan lima tahun pertama hingga kelima (Yudohusodo *et al.* 1991, p.159).

3. Bank Tabungan Nasional (BTN)

Bank Tabungan Negara (BTN), atau Bank Tabungan Nasional, adalah bank milik negara dan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 20 tanggal 19 Desember 1968. Namun, awalnya ada pada tahun 1937 dengan nama Postpaarbank pada periode tersebut. dari pemerintah kolonial Belanda, dan selanjutnya digantikan di bawah Pemerintahan Jepang dan Indonesia, menjadi Tyokin Kyoku pada tahun 1942.

Setelah kemerdekaan pada tahun 1945 bank ini berubah menjadi Kantor Tabungan Pos atau “Kantor Tabungan Pos” hingga tahun 1948. Sekitar pertengahan tahun 1949 berganti nama menjadi Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia atau “Kantor Tabungan Pos Republik Indonesia”, sampai akhir tahun 1949, ketika judulnya diubah, lagi-lagi menjadi “Bank Tabungan Pos”. Ini akhirnya ditutup pada tahun 1964, dengan pendirian Bank Tabungan Negara, atau Bank Tabungan Nasional. Setelah seluruhnya diambil alih oleh negara Indonesia, bank tersebut digabung menjadi satu bank negara, Bank Negara Indonesia atau Bank Negara Indonesia; di mana Bank Tabungan Nasional menjadi bagiannya. Namun, di bawah Pemerintahan Orde Baru, Bank Tabungan Nasional diperkuat sebagai entitas independen melalui Peraturan Pemerintah No.20/1968 (Yudohusodo *et al.* 1991, p.160-3).

Bank ini diberi tugas untuk mengumpulkan modal dari masyarakat melalui beberapa jenis tabungan, guna memfasilitasi *pool* pinjaman untuk pembelian rumah. Kredit KPR tersebut akan digunakan untuk membeli properti yang dibangun Perum Perumnas atau pengembang swasta. Pinjaman tersebut ditetapkan antara 5-20 tahun, dengan tingkat bunga preferensial yang ditetapkan pada bulan April 1990 antara kisaran 12-17,5% tergantung pada jenis rumah. Pinjaman perumahan diberikan sesuai dengan tingkat pendapatan keluarga (Yudohusodo *et al.* 1991, p.160-3).

Diakui secara luas bahwa ketersediaan kredit perumahan sangat penting dalam mewujudkan permintaan perumahan di negara berkembang (Renaud 1989). Namun, pasokan kredit semacam itu sangat bervariasi di berbagai negara. Bank Tabungan Negara (Bank Tabungan Negara atau BTN), Indonesia, sebagai Bank KPR Pemerintah, tetap memberikan sumber dana perumahan yang besar dan signifikan bagi penduduknya (Lewis 1994).

4. PT. Papan Sejahtera

PT. Papan Sejahtera adalah lembaga keuangan *non* bank. *Stakeholder* perusahaan ini terdiri dari BUMN dan beberapa perusahaan swasta. Komposisi pemangku kepentingan perusahaan ini terdiri dari BUMN dan beberapa perusahaan swasta seperti Bank Indonesia (20%), PT. Perusahaan Pembiayaan Pembangunan Swasta Indonesia (PDFCI) (15%), Asuransi Jiwa Bumiputera (12,5%), Asuransi Jiwa Jiwasraya (12,5%), PT. Asuransi Jasa Indonesia (5%), PT. Rei Sewindu (5%), Friesch-Groningsche Hypotheekbank NV (15%) dan International Financial Corporation (IFC) (15%).

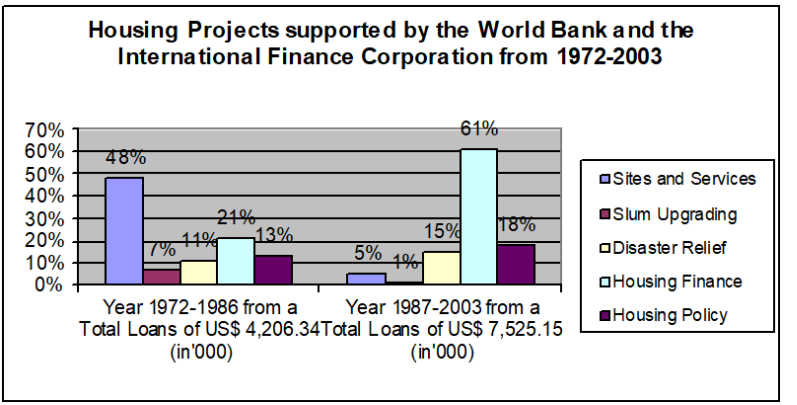
Tanggung jawab lembaga ini adalah memberikan pinjaman kepada perusahaan mana pun yang ingin membeli tempat tinggal kelas satu untuk setiap karyawan mereka. Lembaga ini berfungsi secara efektif baik dari segi sosial maupun komersial. Kebijakan perusahaan adalah pemberian pinjaman kepada individu, melalui pemberi kerja, hingga maksimum 80% dari harga rumah dan tanah. 20% sisanya harus dibayar oleh masing-masing individu sendiri. Jangka waktu pinjaman ditetapkan antara 5 sampai 20 tahun (Yudohusodo *et al.* 1991, p.163-5).

D. SKEMA KEUANGAN PERUMAHAN

Indonesia memelopori sejumlah inisiatif perumahan terkenal untuk membantu rumah tangga berpenghasilan rendah. Program perumahan juga diakui sebagai cara yang berhasil untuk menyalurkan sebagian kekayaan negara kepada orang miskin. Pelaksanaan program perumahan seperti

Program Perbaikan Kampung (KIP) dan insentif bagi pengembang komersial untuk memasukkan perumahan murah/sederhana ke dalam skema mereka dan pengembangan perumahan berbasis masyarakat diperkuat lebih lanjut melalui CoBILD (Inisiatif Berbasis Masyarakat untuk Perumahan dan Pembangunan Lokal) (Mumtaz 2001, Juni-b).

Bersama-sama, Bank Dunia dan Korporasi Keuangan Internasional telah mendukung berbagai proyek perumahan untuk Indonesia. Sebagai bagian dari ini, grup Perumahan dan Tanah berfokus pada membantu pengembangan pasar *real estat* nasional dan lokal dan mengaitkannya dengan pembangunan ekonomi secara keseluruhan di negara-negara yang didukung, serta memfokuskan cara bagaimana membuat pasar perumahan lebih efisien dalam menyediakan tempat berteduh bagi semua penduduk kota. Proyek perumahan yang didukung oleh Bank Dunia dan Korporasi Keuangan Internasional dioperasikan dalam dua tahap (Kelompok Bank Dunia 2004), seperti yang ditunjukkan di bawah ini.



Gambar 2.2 Bantuan Bank Dunia untuk Proyek Perumahan

Sebagaimana dikemukakan, ketersediaan kredit perumahan merupakan faktor penting dalam mewujudkan permintaan perumahan di negara berkembang. Struyk (1990) mengungkapkan jumlah pinjaman perumahan di Indonesia dari International Finance Corporation, sebagai proporsi dari total investasi perumahan, cukup rendah dibandingkan dengan negara berkembang lain di Asia dengan tingkat pendapatan yang sama. Dalam artikelnya, Struyk (1990) juga mengatakan bahwa seperempat dari jumlah rumah tangga di Indonesia hanya menerima sekitar tiga belas % dari total jumlah kredit perumahan dari semua sumber dan hanya sekitar enam % dari total pinjaman dari sumber sektor formal. - Bank Kredit Pemilikan Rumah Pemerintah yaitu Bank Tabungan Nasional (BTN).

National Savings Bank pada dasarnya adalah organisasi pembiayaan perumahan dan telah mengambil aspek terpenting dari peran ini di negara ini. Pada tahun 1976, Bank Tabungan Nasional ditugaskan oleh Pemerintah untuk membantu mereka yang berpenghasilan rendah dan menengah untuk mendapatkan pinjaman perumahan dengan tingkat bunga yang disubsidi dan disukai. Program ini bernama Kredit Pemilikan Rumah (KPR), atau program kredit pembiayaan kepemilikan rumah. Sebagian besar penerima manfaat perumahan rakyat yang dibangun oleh Perum Perumnas (The National Urban Development Corporation) mengandalkan pinjaman KPR dari Bank Tabungan Nasional (BTN). Pada saat yang sama, jumlah suku bunga bersubsidi preferensial dan kredit maksimum untuk pinjaman perumahan meningkat setiap tahun (Yudohusodo *et al.* 1991, p.182).

Meski suku bunga naik, peminjam tetap mendapat manfaat dari program pembiayaan kredit kepemilikan rumah yang ditawarkan oleh Bank Tabungan Nasional. Tingkat suku bunga masih jauh di bawah suku bunga komersial atau pasar yang telah meningkat hingga 20%. Selain itu, jangka waktu pinjaman untuk program ini diperpanjang hingga 20 tahun, dibandingkan dengan bank umum yang hanya menawarkan pinjaman hingga 10 tahun (Yudohusodo *et al.* 1991, p.187).

Bank Tabungan Nasional (BTN) telah memberikan pinjaman kepemilikan rumah bagi rumah tangga berpenghasilan rendah dan menengah sejak pertengahan 1970-an. Namun, efektivitas program pembiayaan KPR BTN untuk rumah tangga berpenghasilan rendah juga dipertanyakan selama bertahun-tahun. Dua dari keprihatinan yang paling sering disuarakan terkait dengan jenis unit yang dibiayai BTN dan penargetan pembiayaan perumahan untuk membantu pembelian unit-unit tersebut (Lewis 1994). Lewis (1994) menyatakan bahwa pinjaman BTN selama fase pembangunan ketiga dan awal keempat semakin menjauh dari pembiayaan penyediaan rumah yang lebih kecil dan lebih murah/sederhana menuju penyediaan rumah yang lebih besar, lebih mahal (dan lebih menguntungkan).

Bank Tabungan Nasional (BTN) sama-sama dikritik karena kinerjanya dalam memberikan pinjaman kepada keluarga berpenghasilan rendah di perkotaan Indonesia (Lewis 1994). BTN awalnya memberikan pembiayaan untuk rumah yang dibangun hanya oleh Perusahaan Pembangunan Perkotaan Nasional (Perumnas). Struyk (1990) menyatakan:

Namun, pada akhir 1970-an, BTN juga mulai mendanai rumah yang dibangun oleh pengembang swasta, dan di tahun-tahun berikutnya, sektor swasta mulai mengembangkan porsi yang semakin besar dari unit-unit yang dibiayai oleh BTN. Kritik yang dikenakan terhadap BTN termasuk tuduhan bahwa BTN semakin membiayai unit yang tidak sesuai dengan kebutuhan dan

kondisi keuangan masyarakat berpenghasilan rendah dan bahwa penerima pinjaman bersubsidi yang cukup tinggi sebagian besar adalah rumah tangga berpenghasilan tinggi.

Pada pertengahan 1980-an, Pemerintah Indonesia dan BTN memprakarsai beberapa perubahan kebijakan dan program yang dirancang, setidaknya sebagian, untuk mengatasi masalah penargetan tersebut. Secara khusus, Pemerintah mulai mengizinkan pengembang swasta untuk membangun unit yang lebih kecil dari 36 M2 (yang sebelumnya hanya diperbolehkan oleh Perumnas), dengan demikian berharap dapat meningkatkan pasokan rumah yang terjangkau bagi rumah tangga berpenghasilan rendah. Selain itu, Pemerintah baru mengatur bahwa minimal 70% dari seluruh rumah yang dibiayai BTN harus berukuran 36 M2 atau lebih kecil. Selain itu, dalam upaya memusatkan dana bersubsidi kepada mereka yang sangat membutuhkan, BTN menetapkan batas atas pendapatan sebesar Rp300.000 per bulan. Secara finansial, BTN secara resmi menghentikan praktik pemberian perlakuan istimewa kepada PNS dan TNI untuk pembiayaan perumahan. Sebagai akibat dari perubahan kebijakan baru tersebut, pada tahun 1987 dan 1988, misalnya, lebih dari 80% pinjaman total BTN dialokasikan untuk produksi unit seluas 36 M2 atau lebih kecil. Ini adalah peningkatan 20% dari 60% Unit dari kisaran ukuran tersebut yang dibangun melalui pembiayaan BTN di bawah kebijakan sebelumnya (Struyk 1990).

Secara umum, sebagian besar pembiayaan BTN digunakan untuk produksi tiga jenis rumah utama: rumah inti, murah/sederhana, dan menengah. Rumah inti merupakan unit terkecil, dengan luas maksimum 21 M2, dan dirancang untuk rumah tangga dengan pendapatan kurang dari Rp 450.000 per bulan. Pinjaman unit inti dibatasi maksimum Rp 8,5 juta dengan tingkat bunga 12%. Rumah murah/sederhana didefinisikan sebagai rumah yang lebih kecil dari 70 M2 dan ditujukan untuk rumah tangga dengan pendapatan kurang dari Rp 900.000 per bulan. Jumlah pinjaman maksimal Rp 20 juta dengan bunga tahunan 17%. Unit biaya menengah tidak memiliki batasan ukuran atau pendapatan rumah tangga. Tingkat atas pinjaman untuk unit-unit berikutnya adalah Rp 300 juta, dengan bunga 18%. Semua pinjaman tersebar dalam jangka waktu 20 tahun (Bank Tabungan Negara 1993).

Selain Bank Tabungan Nasional, PT. Papan Sejahtera mewakili lembaga keuangan *non* bank yang bertanggung jawab untuk menyalurkan kredit perumahan kepada karyawan perusahaan. Lembaga ini menyalurkan kredit perumahan bagi kalangan menengah ke bawah dengan pendapatan bulanan antara Rp 450.000,00 hingga Rp3.000.000,00 per bulan. Maksimal kredit perumahan yang tersedia di kota besar seperti Jakarta dan Surabaya adalah

Rp 90.000.000,00. Maksimum pinjaman untuk kota lain adalah Rp 75.000.000,00.

Tak pelak, resesi ekonomi di penghujung dekade terakhir ini menutup aliran pinjaman bersubsidi yang mendukung para pengembang oleh BTN. Namun demikian, kelompok masyarakat, pengembang, dan tuan tanah tetap mengharapkan Bank Tabungan Nasional (BTN) untuk memberikan pembiayaan saat krisis semakin dalam, menempatkan mereka di bawah tekanan yang lebih besar. Tetapi Bank Tabungan Nasional (BTN) tidak lagi memiliki dana untuk mensubsidi proses tersebut, yang mengakibatkan masyarakat kehilangan simpanan mereka dan pengembang runtuh dengan hilangnya semua dana (Mumtaz 2001, Juni-b). Lebih buruk lagi, seperti dicatat oleh McCarthy (2004), sejak 1997 dampak gabungan dari kenaikan harga, inflasi dan penurunan tingkat pendapatan telah mengurangi daya beli sebanyak 500% bagi sebagian besar penduduk kampung.

Situasi saat ini menunjukkan bahwa Pemerintah (dan) serius tentang perumahan. Perusahaan Pembangunan Perkotaan Nasional (Perum Perumnas) serta swasta akan melaksanakan kebijakan tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah untuk penyediaan perumahan dengan fasilitas dan infrastruktur pendukung. Bank Dunia dan perusahaan keuangan internasional telah mendukung berbagai proyek perumahan melalui Bank Tabungan Negara atau Bank Tabungan Nasional (sebagai organisasi pembiayaan perumahan paling signifikan) dalam memfasilitasi kumpulan pinjaman untuk pembelian rumah atas properti yang telah dibangun oleh penyedia perumahan yang ditunjuk. Namun, efektivitas program pembiayaan hipotek yang diberikan melalui BTN telah dipertanyakan selama bertahun-tahun, semakin menjauh dari pembiayaan penyediaan rumah yang lebih kecil dan lebih murah/sederhana untuk kelas berpenghasilan rendah. Resesi ekonomi tak pelak membawa tekanan yang lebih besar kepada kelompok masyarakat, pengembang dan tuan tanah dalam menyediakan rumah dan kelompok berpenghasilan rendah untuk membeli rumah. Sudah saatnya Pemerintah memperkuat skema pembiayaan perumahan yang suplai pembiayaan perumahannya lebih besar diberikan kepada rumah tangga berpenghasilan rendah yang telah menemukan prioritas yang dicurahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan sejak rencana awal pembangunan lima tahun di Indonesia.

BAB
3

PERUMAHAN DI JAKARTA

A. PENGANTAR

Situasi khusus perumahan di Jakarta diatur dengan latar belakang berbagai masalah geografis, iklim, demografis dan administrasi (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta 1998, hal.1). Provinsi DKI Jakarta secara administratif terbagi menjadi lima kotamadya yaitu Jakarta Selatan, Jakarta Pusat, Jakarta Timur, Jakarta Barat dan Jakarta Utara dengan ciri khas wilayahnya.

Jakarta merupakan daerah dataran rendah, dengan ketinggian rata-rata sekitar 7 meter di atas permukaan laut. Letaknya di antara 6 12 'Bujur Selatan dan 106 48' Bujur Timur. Berdasarkan Keputusan Gubernur tahun 1989 (No.1227), wilayah provinsi Jakarta terdiri dari 661,52m2 luas daratan dan 6,977,5m2 luas laut. Terdiri dari lebih dari 110 pulau, tersebar di Kepulauan Seribu, dan 27 sungai/selokan/kanal, yang digunakan sebagai sumber air untuk perikanan dan berbagai bisnis perkotaan. Iklim Jakarta secara umum adalah tropis, dengan suhu rata-rata siang hari 31,4C dan suhu malam hari 25,4oC. Sedangkan curah hujan tercatat tahun 1998 mencapai 1.913,8 mm dengan kelembaban rata-rata 77 % dan kecepatan angin rata-rata 1,5 m/detik (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta 1998, hal.1).

Provinsi DKI Jakarta secara administratif dibagi menjadi lima kotamadya yaitu Jakarta Selatan, Jakarta Pusat, Jakarta Timur, Jakarta Barat dan Jakarta Utara dengan luas masing-masing 145,73 M2, 47,90 M2, 187,73 M2, 126,15 M2, dan 154,01 M2. Di selatan dan timur Jakarta terdapat danau dan rawa dengan luas total 96,5 hektar. Wilayah ini cocok untuk tempat penampungan air, dan memiliki iklim yang sejuk, ideal untuk pemukiman. Kegiatan manufaktur dibatasi terutama di Jakarta Utara dan Timur, sedangkan

kegiatan kantor dan kerah putih sebagian besar berlangsung di Jakarta Barat, Pusat dan Selatan (Badan Pusat Statistik DKI Jakarta 1998, hal.1).

Populasi metropolitan Jakarta mendekati 12 juta dan mewakili kota terbesar keempat belas di dunia. Kepadatan populasinya sangat tinggi: di negara dengan sekitar 210 juta orang (terbesar keempat di dunia), lebih dari 5% berdesakan dalam 661 M2 - hanya 0,03% dari total luas daratan (Universitas John Hopkins 2001). Seperti banyak negara berkembang lainnya, perumahan merupakan masalah penting bagi Indonesia. Laporan Global dari United Nations Center for Human Settlements menyatakan bahwa Jakarta adalah salah satu kota di dunia dengan masalah perumahan terparah, mencatat bahwa 54% penduduknya adalah tunawisma atau tinggal di perumahan di bawah standar. Ini bisa dibandingkan dengan kota seperti Addis Ababa di Ethiopia yang mencapai angka 79% (*United Nations Center for Human Settlements* 1996b).

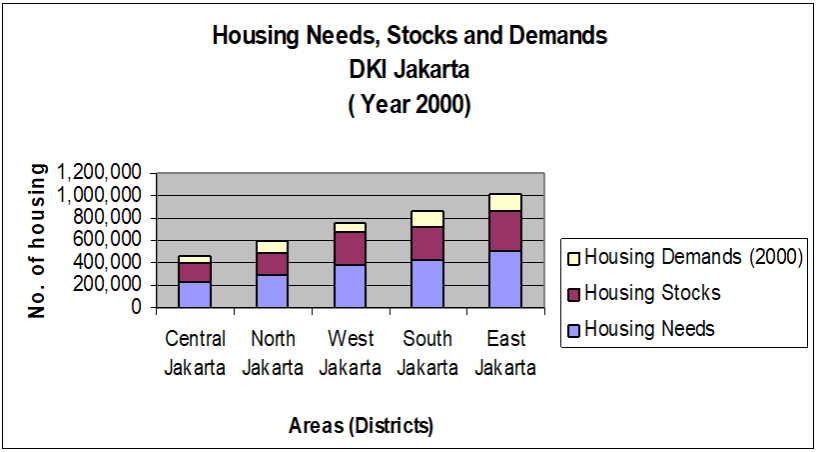
Salah satu isu sentral yang dihadapi Jakarta, sebagaimana tercantum dalam Rencana Induk Jakarta 2005, adalah mengatasi masalah perumahan yang akut. Jakarta, seperti halnya banyak kota di negara berkembang, dihadapkan pada masalah permukiman kumuh yang berkembang biak di daerah dataran rendah yang rawan banjir atau genangan air pasang (Jorge Hardoy dan David Satterthwaite 1989). Secara khusus seperti yang dicatat Krausse (1976, hlm. 25): Di pusat kota Jakarta, daerah kumuh perkotaan, yang dikenal sebagai kampung menempati tanggul dan teras miring di sepanjang sungai, serta rawa-rawa pesisir di pinggiran utara kota. Di antara situs-situs yang ditempati oleh kaum miskin di Jakarta, rawa-rawa dan kawasan pesisir biasanya menyediakan tempat-tempat untuk akomodasi tanpa sewa.

Rencana Induk Jakarta tahun 2005 menyatakan bahwa prioritas harus diberikan pada penyediaan perumahan, dan khususnya, pembangunan perumahan massal terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah. Di atas penyediaan perumahan semacam itu, masalah perumahan yang ada dan sekitarnya di Jakarta juga harus diatasi. Lebih dari 50% hunian dan lingkungan perkotaan yang ada telah diklasifikasikan dalam kondisi buruk, dan terletak di pusat perkotaan yang membutuhkan investasi tinggi untuk sarana dan prasarana.

B. KEBUTUHAN, STOK DAN PERMINTAAN PERUMAHAN

Penyediaan hunian yang layak di Jakarta masih menjadi masalah yang harus diselesaikan. Pada tahun 2000, selisih antara kebutuhan rumah dan persediaan yang disebut kebutuhan rumah diukur seperti yang ditunjukkan pada gambar 3.1 di bawah ini. Tuntutan perumahan di setiap kota di Jakarta

tentu saja berbeda. Permintaan yang lebih tinggi berada di Jakarta Timur, sebagaimana diakui dalam Master Plan Jakarta dan pengembangan perumahan.



Gambar 3.1 Kebutuhan, Stok dan Permintaan Perumahan untuk DKI Jakarta
Source: (*Provincial Government of* DKI Jakarta 2001)

Diperkirakan stok rumah tidak dapat memenuhi kebutuhan perumahan untuk tahun 2005 sampai 2010. Oleh karena itu, permintaan perumahan meningkat di seluruh wilayah DKI Jakarta. Peningkatan permintaan rumah ini ditunjukkan dalam Dewan Kota Jakarta (2001) - Laporan akhir Rencana Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Jakarta (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 2001) - dapat dilihat di bawah.

Tabel 3.1 Prediksi Permintaan Perumahan untuk DKI Jakarta

No	Area	Kebutuhan Rumah	Ketersediaan Rumah	Kebutuhan Rumah (2000)	Kebutuhan Rumah (2005)	Kebutuhan Rumah (2010)
1	Jakarta Pusat	227,827	166,214	61,613	65,691	70,039
2	Jakarta Utara	298,970	195,108	103,862	110,736	118,065
3	Jakarta Barat	380,201	303,978	76,223	81,268	86,647
4	Jakarta Selatan	428,177	297,031	131,146	139,826	149,080
5	Jakarta Timur	508,763	354,451	154,321	164,525	175,414
	DKI Jakarta	1,843,938	1,316,782	527,156	562,046	599,246

Sumber: DPRD DKI Jakarta (2001). Laporan akhir tentang Perencanaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Jakarta (Pemantapan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman). Jakarta, Dewan Kota Jakarta (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 2001).

Jika permintaan perumahan terus meningkat selama 5 tahun ke depan, pertanyaan krusial tetap ada seperti jenis perumahan apa yang harus disediakan dan untuk kelompok mana, kebutuhan perumahan untuk berbagai tingkat kelompok pendapatan perlu dipertimbangkan. Tabel di bawah ini menunjukkan tren kategori kelompok pendapatan di antara penduduk Jakarta seperti yang dilaporkan dalam Master Plan 2005 (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1991).

Tabel 3.2 Kebutuhan Perumahan untuk Berbagai Tingkat Kelompok Penghasilan

No	*Income Group* (*in* Rupiah)	1980	1995	2005	1980-2005
I	0 – 30,000	17.5 %	11.5 %	6.0 %	194,000
II	30,000 – 55,000	33.5 %	21.0 %	18.5 %	379,000
III	55,000 – 120,000	33.0 %	34.0 %	29.0 %	522,000
IV	120,000 – 200,000	10.0%	16.5 %	19.0 %	253,000
V	200,000 (+)	6.0%	17.0 %	27.5 %	261,000
	Total Populasi (dalam Jutaan)	6,5	9,95	12,00	
	Jumlah orang per Kepala Keluarga	5.27	4.78	4.23	
	Total Peningkatan jumlah Kepala Keluarga	1,225,000	2,081,600	2,834,000	
	Total Kepala Keluarga 1980 – 2005				1,609,000

Sumber: Laporan dari Tim Sektor Perumahan, Rencana Induk 2005 (*Provincial Government of* DKI Jakarta 1991).

Gambar pada tabel 3.2 di atas menunjukkan bahwa meskipun jumlah penduduk pada kelompok pendapatan tertinggi meningkat (+ Rp 200.000), selama tahun 2005, penduduk miskin (pendapatan tingkat rendah, dari 0-l <Rp 200.000) masih mencapai hampir 72,5% dari total rumah tangga. Oleh karena itu, beberapa tujuan pembangunan perumahan di Jakarta menjadi penting untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi seluruh rumah tangga, sesuai dengan keterjangkauan dan aspirasi kelompok, kenyamanan dan lingkungan perumahan yang layak - yaitu yang menyediakan akses infrastruktur yang layak, sebagai sub-sistem Jakarta sebagai semua.

C. RENCANA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PENGGUNAAN RUANG UNTUK ZONA HUNIAN

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan kelompok dengan tingkat pendapatan yang berbeda, strategi dan metode pelaksanaannya telah disusun melalui tiga kebijakan perumahan yang berbeda, yaitu: (1) Program Perbaikan Kampung (KIP); (2) membangun rumah baru; dan (3) Sistem Pembaruan Perkotaan (Winarso 2004).

Strategi dan Metode Pelaksanaan melalui Tiga Kebijakan Perumahan

Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan dari kelompok-kelompok dengan tingkat pendapatan yang berbeda, strategi dan metode pelaksanaan telah disusun melalui tiga kebijakan perumahan yang berbeda. Tujuan dari rencana tersebut adalah untuk mengembangkan program perbaikan lingkungan di daerah kumuh, khususnya di daerah sepanjang bantaran sungai dan jalur kereta api.

Salah satu kebijakan berkaitan dengan perbaikan dan pemeliharaan permukiman yang ada melalui Program Perbaikan Kampung (KIP), yang utamanya memperbaiki infrastruktur (Winarso 2004). Perbaikan perumahan dan pembaruan perkotaan dilaksanakan melalui Program Perbaikan Kampung, yang diarahkan pada Kampung yang bermasalah dengan banjir, akses yang buruk dan kepadatan penduduk yang tinggi, biasanya lebih dari 400 jiwa / ha. Rencana pembangunan perumahan telah dibuat untuk Kotamadya Jakarta Pusat. Kebijakan kedua menyangkut pembangunan rumah baru, kebanyakan untuk kelompok berpenghasilan rendah melalui dana pemerintah (Winarso 2004). Untuk pembangunan perumahan baru, DPRD DKI Jakarta telah menetapkan sistem yang disebut pembangunan perumahan massal, yang menawarkan salah satu solusi atas permasalahan kebutuhan perumahan. Kebijakan ketiga disebut “Sistem Pembaruan Perkotaan” (Winarso 2004), di mana Pemerintah membongkar kawasan Kampung yang rusak dan membangun unit hunian baru dengan infrastruktur dan fasilitas yang diperlukan.

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan dari berbagai tingkat kelompok pendapatan, strategi dan metode pelaksanaannya harus dipertimbangkan dengan baik, dan berpedoman pada Tata Ruang Jakarta untuk Kawasan Perumahan.

Prinsip penataan ruang Jakarta berupaya mewujudkan pemanfaatan ruang untuk kepentingan semua melalui cara yang terintegrasi, serasi, terkoordinasi, seimbang, efisien, efektif, beradab, dan berkelanjutan. Selain

itu, keadilan, persamaan, keadilan dan keabsahan adalah prinsip penting. Prinsip-prinsip tersebut diharapkan dapat diterapkan dalam pembangunan Jakarta, melalui visi yang bertujuan untuk mewujudkan ibu kota Indonesia yang setara dengan kota metropolitan lainnya di negara maju - di mana warganya menikmati kesejahteraan dan hidup secara santun dalam lingkungan hidup yang berkelanjutan. Untuk mewujudkan visi tersebut maka kegiatan penataan ruang diarahkan pada tujuan sebagai berikut (Pemprov DKI Jakarta 1999, h. 5):

1. Membangun kota Jakarta berbasis dukungan masyarakat;
2. Mengembangkan lingkungan perkotaan yang berkelanjutan; dan
3. Mengembangkan Jakarta sebagai kota pelayanan di tingkat nasional dan internasional.

Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang Kawasan Hunian & Pedoman Pemanfaatan Ruang Kawasan Hunian Jakarta

Dalam hal permukiman, struktur dan pola pemanfaatan ruang untuk kawasan permukiman dijelaskan sebagai berikut (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1999, h.10):

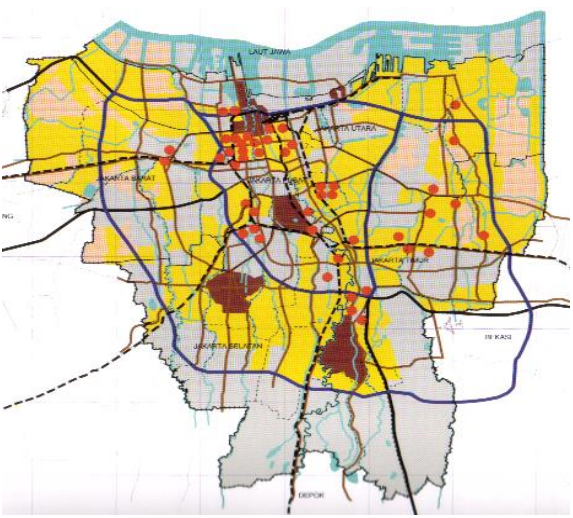
1. Kawasan pemukiman terdiri dari kawasan pemukiman dengan kepadatan tinggi dan sedang; dan kawasan pemukiman dengan kepadatan rendah;
2. Pembangunan kawasan pemukiman secara bertahap diarahkan untuk mencapai standar satu unit rumah untuk setiap keluarga;
3. Setiap kawasan pemukiman akan disediakan fasilitas penunjang secara bertahap yang jenis dan jumlahnya akan disesuaikan dengan kebutuhan setempat dan standar yang berlaku;
4. Sarana umum terdiri atas: sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana ibadah, sarana olah raga dan rekreasi, sarana penyelenggaraan kepegawaian, sarana sekolah sosial, sarana niaga dan usaha serta sarana angkutan;
5. Bangunan serba guna di kawasan pemukiman mencakup perumahan yang merupakan fungsi serba guna antara perumahan dan jasa, atau perdagangan, atau usaha kecil, atau industri rumah tangga termasuk fasilitas dari masing-masing bangunan tersebut.

Pedoman pemanfaatan ruang kawasan pemukiman (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1999, h.28) diberikan sebagai berikut:

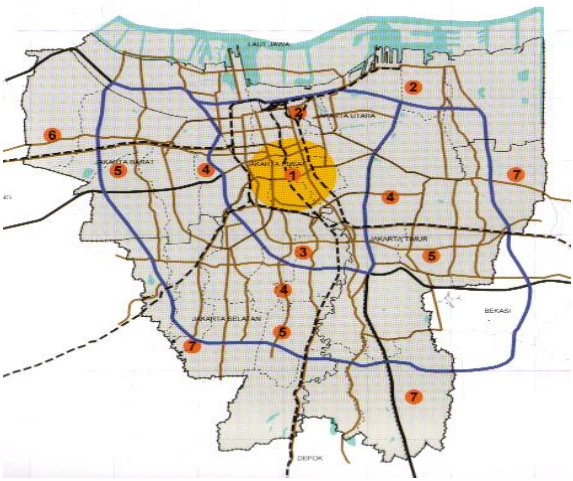
1. Pemanfaatan ruang kawasan permukiman dilaksanakan melalui pembangunan perumahan dalam berbagai program, sesuai dengan peruntukan kawasan sebagai berikut:

a. Sebuah Pengembangan baru, di atas lahan siap yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun atau kawasan mandiri;
b. Restorasi terhadap bangunan dan lingkungan perumahan di kawasan bersejarah atau kawasan dengan ciri budaya tertentu;
c. Pemeliharaan lingkungan pemukiman di area yang sudah mapan;
d. Perbaikan lingkungan di daerah kumuh ringan;
e. Perbaikan permukiman kumuh dalam kategori sedang dan berat dengan membangun rumah susun yang terjangkau harganya.

2. Pembangunan rumah susun yang terjangkau (terkait perbaikan permukiman kumuh dalam kategori sedang dan parah), diprioritaskan di daerah yang berdekatan dengan jalan lingkar dalam dan luar, dengan aksesibilitas tinggi ke jaringan jalan arteri, dan di dalam perumahan daerah terdekat atau di dalam zona ekonomi prospektif.
3. Panduan untuk pengembangan zona pemukiman telah ditetapkan (Gambar A.28a) dan panduan urutan prioritas rumah susun yang terjangkau dapat dilihat pada Gambar 3.3.
4. Pembangunan perumahan di kawasan konservasi atau pengisian ulang air dibatasi. Area ini adalah untuk pembangunan dengan kepadatan rendah. Perkembangan tersebut muncul dari keinginan untuk melindungi fungsi pengisian ulang air, terutama di kawasan selatan jalan lingkar luar.
5. Perubahan pola pemanfaatan ruang pada kawasan mapan yang memiliki nilai sejarah, budaya, dan arsitektur (misalnya kawasan Menteng dan Kebayoran Baru) dikendalikan secara khusus.



Gambar 3.2 Pedoman Program Pengembangan Kawasan Hunian
Sumber: Provinsi DKI Jakarta, 1999



Gambar 3.3 Pedoman Urutan Prioritas Rumah Susun Hunian Terjangkau
Sumber: Provinsi DKI Jakarta, 1999

Selain itu, Dewan Kota Jakarta berencana untuk melaksanakan program perumahannya dengan mengembangkan zona untuk DKI Jakarta pada tahun 2005. Lokasi di Jakarta memiliki perencanaan yang tepat untuk perumahan (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1991, h.31) seperti dijelaskan di bawah ini.

Dewan Kota Jakarta merencanakan Pembangunan Zona untuk Jakarta pada tahun 2005.

DPRD DKI Jakarta berencana melaksanakan program perumahannya dengan membangun zona untuk DKI Jakarta pada tahun 2005. Lokasi di Zona Pembangunan Barat, Timur dan Tengah Kota Jakarta seluas sekitar 13.000 Ha sudah memiliki perencanaan yang tepat untuk pembangunan perumahan. Infrastruktur sudah ada di zona ini. Situs-situs di Zona Pengembangan Barat Laut dan Timur Laut juga dimaksudkan untuk proyek-proyek pembangunan seperti *real estat* dan proyek-proyek korporasi pembangunan perkotaan nasional. Namun demikian, kawasan tersebut belum mendapat prioritas untuk menerima air minum dan pengolahan pembuangan limbah. Oleh karena itu, pembangunan yang terjadi di zona pengembangan tersebut juga harus mencakup pembangunan infrastruktur baru. Situs-situs di South Development Zone seluas 1.300 Ha dimaksudkan sebagai kawasan yang akan dilestarikan untuk resapan air. Setiap proyek pembangunan yang dilaksanakan di zona ini karenanya harus pembangunan dengan kepadatan rendah (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1991, h.31).

Rencana pembangunan perumahan menurut zona untuk DKI Jakarta 2005 disajikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 3.3 Rencana Pembangunan Perumahan Berdasarkan Zona untuk DKI Jakarta

Pengembangan Perumahan berdasarkan Sistem Zonasi	Total Peningkatan Kepala Keluarga (KK) 1980-2005	Infill	Pengembangan Area Baru				Pembaharuan/ Peremajaan	
			Arah Pengembangan Lahan	*PERUM PERUM-NAS*	*Real-estate*	Individu/ Organisasi Privat	Pemerintah	Individu
Pengembangan Zona UTARA	196,000	133,000	---	30,000	8,000	20,000	5,000	---
Pengembangan Zona BARAT LAUT	110,000	---	28,000	12,000	8,000	62,000	---	---
Pengembangan Zona TIMUR LAUT	117,000	---	---	18,000	3,000	96,000	---	---
Pengembangan Zona TANJUNG PRIOK	103,000	29,000	---	---	1,000	60,000	6,500	6,500
Pengembangan Zona PUSAT	248,000	145,000	---	3,000	5,000	78,000	3,500	13,500
Pengembangan Zona BARAT	365,000	---	73,000	40,000	70,000	182,000	---	---
Pengembangan Zona TIMUR	320,000	34,000	38,000	30,000	27,000	191,000	---	---
Pengembangan Zona SELATAN	150,000	---	---	15,000	18,000	117,000	---	---
Total	1,609,000	341,000	139,000	148,000	140,000	806,000	15,000	20,000
	(100%)	(21.2%)	(8.6%)	(9.2%)	(8.7%)	(50.1%)	(0.9%)	(1.2%)

* Pengembangan Lahan Terpandu dan PERUMNAS (Korporasi Pembangunan Perkotaan Nasional)/Instansi Lain di Zona Pengembangan Barat Laut dan Timur Laut akan dilaksanakan setelah tahun 1995.

Sumber: Laporan Tim Sektor Perumahan, Master Plan 2005 (Pemprov DKI Jakarta 1991)

Pedoman prioritas pembangunan hunian berpusat pada rumah susun terjangkau di salah satu dari lima zona pembangunan DKI Jakarta, yaitu Kota Jakarta Pusat. Rincian Pengembangan Kawasan Perumahan untuk Kota Jakarta Pusat (Pemprov DKI Jakarta 1999, h.17), sebagai berikut:

1. Pengembangan pola perbaikan lingkungan di kawasan kumuh, terutama di kawasan sepanjang bantaran sungai dan rel kereta api;
2. Melanjutkan program pembaharuan di kawasan kumuh melalui pembangunan perumahan vertikal;
3. Pembatasan pembangunan restorasi dan bangunan bersejarah di kawasan Menteng, Gambir dan Sawah Besar;
4. Melestarikan fungsi hunian di zona yang telah ditetapkan;
5. Penyediaan fasilitas umum untuk permukiman;

6. Kawasan pemukiman di kota ini ditargetkan mencakup 2,95% dari luas wilayah Jakarta.

Pedoman prioritas pembangunan hunian berpusat pada rumah susun terjangkau di salah satu dari lima zona pembangunan DKI Jakarta, yaitu Kota Jakarta Pusat. Rincian Pengembangan Kawasan Permukiman Kota Jakarta Pusat (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1999, h.17) meliputi:

1. Mengembangkan pola perbaikan lingkungan di kawasan kumuh;
2. Melanjutkan program pembaruan di kawasan kumuh melalui pembangunan perumahan vertikal;
3. Membatasi pembangunan restorasi dan bangunan bersejarah;
4. Melestarikan fungsi hunian di zona yang telah ditetapkan;
5. Menyediakan fasilitas umum untuk pemukiman; dan
6. Kawasan permukiman di kotamadya ini ditargetkan mencakup 2,95% dari luas wilayah Jakarta.

D. PEMBANGUNAN PERUMAHAN BIAYA RENDAH BANGUN VERTIKAL: BEBERAPA PENGALAMAN

Sebagaimana tertuang dalam Laporan Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Perumahan dan Permukiman Republik Indonesia (2004):

Pemerintah daerah Jakarta memutuskan bahwa pembangunan hunian vertikal merupakan satu-satunya cara untuk mengendalikan perkembangan tata ruang kota. Biaya transportasi yang tinggi menjadi beban yang besar bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga memaksa mereka untuk lebih dekat dengan tempat kerjanya. Di sisi lain, harga tanah yang tinggi memaksa mereka untuk tinggal di daerah kumuh atau sangat padat dengan fasilitas yang sangat terbatas atau tidak ada seperti air bersih, toilet, dan sarana prasarana dasar lainnya. Untuk mengatasi masalah tersebut, pemerintah pusat dan daerah mengusulkan untuk menggalakkan pembangunan perumahan bertingkat sebagai solusi alternatif untuk menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota besar.

Salah satu kebijakan pembangunan pemukiman yang terus diupayakan Pemerintah Kota Jakarta Pusat adalah program pembaharuan di kawasan kumuh melalui pembangunan perumahan vertikal. Pembangunan hunian vertikal untuk masyarakat berpenghasilan rendah ini awalnya diprakarsai oleh Perum Perumnas 1979-1996 (Yudohusodo dkk. 1991, hlm. 350) & (Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran 2001, h.44) seperti dijelaskan dalam meja berikutnya.

Tabel 3.4 Program Pembaruan Melalui Pembangunan Perumahan Vertikal Kota Jakarta Pusat

No	Lokasi Komplek Perumahan	Tahun Pengembangan	Area Total *(ha)*	Jumlah Lantai	Tipe Unit *Unit Types*	Total Units	
						Jumlah Unit per Tipe	Jumlah Unit
1	Tanah Abang	1980	4.04	4	36 M2	960	960
2	Kebon Kacang	1982	1,823	4	21 M2	368	600
					42 M2	166	
					51 M2	66	
3	Kemayoran *Phase* I	1990	6.485	5	18 M2	704	1472
					21 M2	480	
					36 M2	288	
4	Kemayoran *Phase* II	1996	3.008	5	18 M2	64	690
					21 M2	96	
					36 M2	384	
					42 M2	160	

Namun beberapa masalah masih diselesaikan, seputar kebijakan perumahan vertikal untuk kelompok berpenghasilan rendah. Hendrasto (2002, p.15) mengangkat beberapa di antaranya sehubungan dengan desain perumahan sebelumnya yang terhalang oleh inefisiensi, kondisi kumuh dan kreativitas desain yang minimal. Perlu juga pemahaman tentang apa yang tersirat dalam pembangunan skala kota. Pembangunan perumahan berbiaya rendah harus ditempatkan di daerah pusat, di mana kegiatan ekonomi seperti pasar berlangsung dan dengan ketersediaan angkutan umum yang lebih besar.

Berbagai masalah diatas yang sudah dibahas, masih terdapat masalah berikut yang kemudian harus dipertimbangkan, sebagai berikut:

1. Pada tahap awal era pembangunan perumahan murah/sederhana yang dibangun secara vertikal, sulit bagi pemerintah untuk mempromosikan perumahan seperti itu karena penghuninya tidak senang tinggal di perumahan jenis ini (Yudohusodo *et al.* 1991, p.345).
2. Individu tidak terbiasa tinggal di kompleks perumahan yang dibangun secara vertikal, terutama dalam menanggapi pembatasan dalam hal batasan fisik dan aturan yang diberlakukan pada penghuninya (Yudohusodo *et al.* 1991, p.341).
3. Masalah lainnya menyangkut perancangan perumahan semacam itu untuk memenuhi kebutuhan calon penghuni. Dalam perumahan tertentu harus mempertimbangkan kebutuhan budaya penghuninya. Yang juga perlu diperhatikan adalah bahwa sebagian besar penghuninya terbiasa

tinggal di rumah tunggal atau paling banyak dua lantai (Siswanto 2004, h. 8).

4. Hal di atas secara jelas ditunjukkan oleh sebuah studi yang dilakukan pada tahun 1993 yang berfokus pada proyek pembangunan kembali Industri Dalam di Bandung, Indonesia, yang mengungkapkan bahwa individu masih ragu-ragu untuk tinggal di apartemen bertingkat (Winarso 2004).
5. Biaya pembangunan rumah vertikal lebih tinggi dibandingkan pembangunan horizontal. Pada 5 Juni 2002, dalam Program Metropolitan, Djoko Kirmanto, Sekretaris Jenderal Kementerian Perumahan, menyatakan bahwa Pemerintah terkendala karena biaya pembangunan rumah vertikal sekitar tiga kali lipat dari pembangunan rumah horizontal. Namun hal tersebut tidak untuk menghalangi Pemerintah membangun perumahan secara vertikal karena dianggap menguntungkan dalam jangka panjang (Pusat Data dan Informasi Publik 2002a).
6. Mereka yang berpenghasilan rendah tidak mampu tinggal di kompleks perumahan murah/sederhana yang dibangun secara vertikal, dengan alasan sederhana bahwa mereka tidak mampu membayar biaya pemeliharaan (Yudohusodo *et al.* 1991, p.341).

Jelas upaya harus dilakukan untuk mengatasi masalah yang dijelaskan di atas. “Pengenalan perumahan murah/sederhana yang dibangun secara vertikal” harus dipromosikan secara luas. Program ini dapat ditindaklanjuti dengan beberapa tindakan selanjutnya (Yudohusodo *et al.* 1991, p.342), seperti:

1. Penjelasan tentang apa artinya tinggal di kompleks perumahan murah/sederhana yang dibangun secara *vertical*
2. Mengurangi harga rumah murah/sederhana yang dibangun secara vertikal, melalui peningkatan subsidi Pemerintah
3. Biaya pemeliharaan bulanan harus sepenuhnya dipertimbangkan dan didefinisikan ulang
4. Memberikan layanan lebih bagi penghuni
5. Memperkenalkan undang-undang untuk kepemilikan unit atau memperbaiki sistem persewaan.

E. PERUMAHAN MURAH/SEDERHANA YANG DIBANGUN SECARA VERTIKAL: KONDISI FISIK DAN SOSIAL-PSIKOLOGIS

Tipe unit rumah yang disediakan di Jakarta untuk masyarakat berpenghasilan rendah berkisar antara 12m2 sampai 72m2 per unit (dibangun secara horizontal dan vertikal). Namun, unit yang dibangun secara vertikal hanya tersedia dalam kisaran 14m2-51m2 per unit (Komarudin 1997, p.154-62).

Perundang-undangan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1994 (sekarang: Kementerian Perumahan dan Pembangunan Prasarana Wilayah) mengenai persyaratan teknis untuk perumahan, mensyaratkan luas lantai minimal unit rumah adalah 18m2, dengan lebar muka minimum tidak kurang dari 3 Meter (JICA *Expert* Perum-Perumnas (Kazutoshi NODA) bekerja sama dengan Perum Perumnas - National Urban Development Corporation 1994, p.53). Selain itu, unit rumah dengan standar minimal kondisi kesehatan harus memenuhi ruang minimal 12m2/orang (18m2 untuk dua orang, 27m2 untuk tiga orang) (Komarudin 1997, p.31). Standar kesehatan minimum untuk perumahan sangat penting, seperti yang ditekankan oleh Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) ketika mencatat bahwa perumahan adalah faktor lingkungan paling penting yang terkait dengan penyakit dan harapan hidup. Yang terpenting, fakta menunjukkan bahwa di banyak negara di seluruh dunia kekurangan perumahan yang layak telah dikaitkan dengan epidemi, kejahatan dan kerusuhan sosial (*United Nations Center for Human Settlements* 1996c).

Namun demikian, data statistik perumahan di Jakarta yang diperoleh dari Dinas Perumahan dan Prasarana Wilayah menunjukkan bahwa pada tahun 1998, Prosentase rumah tangga dengan luas kurang dari 10m2/orang adalah 32,31% (Dinas Perumahan & Pembangunan Prasarana Wilayah 2002). Standar Departemen Kesehatan menetapkan bahwa ruang kamar yang ideal adalah 4,5m2. Anak-anak antara usia 1 hingga 10 tahun membutuhkan 1,5 M2 dengan rasio luas lantai umum untuk satu penghuni 1:4,5 M2 (Komarudin 1997, p.296). Bertentangan dengan hal ini, survei rumah tangga yang dilakukan pada tahun 1987 oleh Kementerian Kesehatan Indonesia menemukan bahwa 36% perumahan perkotaan tidak memiliki kamar tidur dan 34% tidak memiliki ventilasi dan penerangan yang masuk ke dalam tempat tinggal (Komarudin 1997, h.296).

Namun tidak ada yang baru dalam prinsip-prinsip umum ini. Delapan puluh tahun yang lalu, dalam salah satu laporannya tentang kota-kota di India, Patrick Geddes dalam buku Colin (2000, hlm. 96) menyatakan bahwa,

pertama, 'kebutuhan esensial sebuah rumah dan keluarga adalah ruangan' dan, kedua, perbaikan rumah dan keluarga adalah lebih banyak ruang'. Menggunakan pengalaman 40 tahun dalam desain perumahan, Charles Correa juga dalam Colin (2000, hlm. 96) menekankan kebenaran yang sama, dengan alasan untuk perumahan 'terbuka ke langit' bertingkat rendah untuk memungkinkan kemungkinan pertumbuhan dari waktu ke waktu sehingga satu kamar dapat diperluas dengan keluarga dan kapasitas penghasilannya.

Dalam keterangannya tentang Program Metropolitan yang dibuat oleh Ketua Kompartemen Rumah Susun, Muhammad Nawir, pada tanggal 5 Juni 2002 mengatakan bahwa ukuran ideal untuk satu unit rumah yang disediakan tidak kurang dari 54m2 (*type* 54), seperti yang dibakukan di Singapura. Artinya, setiap orang layak untuk menempati lahan seluas 15-18 M2 (Pusat Data dan Informasi Publik 2002b).

Ditemukan juga bahwa Indonesia sebagai negara berpenghasilan menengah ke bawah memiliki standar minimum luas lantai sekitar 8,8 M2 per orang. Bandingkan dengan 35 M2 di negara-negara berpenghasilan tinggi. Kepadatan yang lebih tinggi yaitu 2,24 orang per kamar di negara-negara berpenghasilan menengah ke bawah dibandingkan dengan 0,66 orang per kamar di negara-negara berpenghasilan tinggi (*United Nations Center for Human Settlements* 1996f).

Oleh karena itu, data spasial perumahan menunjukkan bahwa perumahan di Jakarta masih perlu ditingkatkan terkait dengan denah lantai. Standar perumahan perlu didefinisikan ulang. Standar untuk kamar ideal seluas 4,5 M2, 1,5 M2 untuk satu anak usia 1 hingga 10 tahun (Dep Kes, 1988), 9 M2/orang (Ditjen Cipta Karya), dan 12 M2/orang di perkotaan (Johan Silas, 1992) perlu ditinjau ulang. Dengan demikian, ukuran unit 18m2 tampaknya tidak masuk akal untuk menampung sebuah keluarga, berdampak pada kesehatan dan kondisi untuk hidup sejahtera (Komarudin 1997, p.299).

Sebuah studi yang mengkaji efektivitas konsep rumah murah/sederhana di Jabotabek (megapolitan: Jakarta-Bogor-Tangerang-Bekasi) dan kota-kota kecil lainnya di Indonesia (terletak di Jawa), menyimpulkan bahwa, meskipun konsep rumah murah/sederhana itu dianggap relevan dengan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kedua untuk Indonesia, tampaknya masih diperlukan beberapa perubahan substansial pada konsep tersebut, terutama di bidang standar bangunan di mana ditemukan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah mengeksploitasi diri dengan melakukan perbaikan dan perluasan rumah inti atas nama pemenuhan atau partisipasi pribadi. Namun, studi sebelumnya yang dilaporkan oleh Sudaryono (2004) juga mengeksplorasi perspektif pengguna tentang rumah mereka. Rumah murah/sederhana ini 'dirancang secara manusiawi' dan dipandang memenuhi

kebutuhan keluarga perkotaan berpenghasilan rendah, yaitu menyediakan perumahan yang terjangkau bagi mereka. Fakta menunjukkan bahwa persepsi pengguna relatif positif terhadap kapling 60m2 dan 90m2 (71%), unit/lantai rumah seluas 12/15/21m2 dan 36m2 pada bidang tanah 90m2 (61%), infrastruktur dan sosial. fasilitas. Persepsi negatif pengguna (41%) hanya untuk kualitas bahan bangunan. Rumah-rumah itu dianggap manusiawi oleh penghuninya, tetapi tidak bagi mereka yang tidak tinggal di dalamnya. Di sisi lain, seperti yang akan ditunjukkan buku ini nanti, hasil dari studi khusus ini terbuka untuk dipertanyakan.

Selain masalah tata ruang perumahan, desain keseluruhan juga harus dipertimbangkan. Menurut Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) (United Nations Center for Human Settlements 1996e), dilaporkan bahwa 4 juta anak di bawah usia lima tahun di negara berkembang meninggal karena penyakit pernapasan akut sebagai salah satu penyebab stres akibat polusi udara di rumah.

Di atas dan di atas masalah standar fisik termasuk standar spasial, untuk perumahan murah/sederhana masalah sosial psikologis juga harus dipertimbangkan. Dari segi sosial budaya, laporan Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Negara Perumahan dan Permukiman Republik Indonesia menyebutkan bahwa bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, tinggal di gedung bertingkat merupakan cara hidup yang baru. Mereka yang berasal dari kelas menengah ke atas masih enggan tinggal di apartemen bertingkat. Masalah bagi mereka yang berpenghasilan rendah yang tinggal di gedung-gedung bertingkat tinggi menyangkut sejauh mana mereka dapat mengubah arah tingkah laku dan cara hidup mereka. Secara khusus, kegiatan ekonomi rumahan yang membutuhkan ruang tanah (naik becak, gerobak makanan, bengkel, dll.) Menjadi kendala bagi keluarga ini ketika mempertimbangkan untuk pindah ke Apartemen bertingkat tinggi (Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Negara Perumahan *and Human Settlements Republic of* Indonesia 2004, h.2).

Studi di perumahan murah/sederhana di Jakarta (Subroto 1984, p.58) menemukan bahwa pengaruh sosio-psikologis penghuni terlihat jelas. Ditemukan bahwa penghuni perumahan murah/sederhana cenderung mengatasi situasi yang tersedia bagi mereka. Ruang lantai minimum yang disediakan untuk kamar di sebagian besar unit membenarkan penghuni ini menghabiskan sebagian besar waktu mereka di luar rumah/unit mereka, membiarkan pintu terbuka sepanjang waktu, menempatkan kursi/sofa di bawah tangga, menjaga anak-anak mereka di koridor atau area tangga dan membiarkan anak-anak mereka menghabiskan sebagian besar waktunya bermain di luar unit atau di kompleks perumahan.

Kepadatan penghuni dalam unit (keramaian) juga dapat menyebabkan stres psikologis. Desain perumahan harus lebih lanjut mempertimbangkan peran sosial dan budaya yang diberikan kepada perempuan, yang memainkan banyak peran sebagai ibu rumah tangga, pengasuh anak dan orang tua, dan yang bekerja baik di dalam maupun di luar rumah. Sayangnya, United Nations Center for Human Settlements (1996g) melaporkan bahwa pembuat kebijakan tidak dapat mengidentifikasi prioritas yang benar-benar menjadi perhatian wanita yang menghabiskan sebagian besar waktu di rumah, hal ini menyebabkan kegagalan untuk memprioritaskan perumahan yang diinginkan dan penyediaan layanan sosial. Program perumahan tampaknya lebih efektif jika mereka mempertimbangkan peran dan kebutuhan yang berbeda dari penerima manfaat yang menjadi sasaran: laki-laki, perempuan, anak lelaki dan perempuan.

Masalah yang bersifat fisiologis dan teknis juga dirasakan oleh penghuni rumah murah/sederhana di Jakarta. Hal tersebut juga mempengaruhi perasaan psikologis, seperti kurangnya ruang yang menyebabkan sirkulasi udara yang buruk di dalam ruangan, mengakibatkan pengap, kesulitan dalam penataan ruang, dan desain tangga yang menimbulkan gangguan kebisingan (Komarudin 1997, p.177). Fakta-fakta tersebut secara jelas mengimplikasikan bahwa kondisi fisik perumahan murah/sederhana di Jakarta masih perlu ditingkatkan sehingga berdampak positif psikologis dan sosiologis bagi penghuninya.

Mendesain rumah murah/sederhana berbeda dengan desain bangunan pada umumnya. Oleh karena itu, serangkaian prinsip desain praktik terbaik harus dipertimbangkan, seperti yang disoroti oleh John F. C. Turner dalam bukunya *Housing by People* (1976). Ini berpusat pada dua masalah utama;

1. Bukan untuk mengetahui apa itu perumahan, tetapi bagaimana perumahan akan memberikan dampak positif bagi penghuninya; dan
2. Penghuni harus mendapat kesempatan untuk dilibatkan dalam proses pengambilan keputusan, sehingga rumah akan digunakan secara efisien dan diterima oleh mereka (Silas 2004, h. 7).

F. RINGKASAN

Kondisi perumahan kota yang buruk adalah masalah global; namun, kondisinya paling buruk di negara berkembang. Sebagai negara berkembang, Indonesia juga menghadapi masalah perumahan, yang terlihat jelas di Jakarta melalui berbagai masalah perumahan metropolitan, yang menegaskan kebutuhan untuk mengatasi masalah perumahan dan lingkungan perkotaan.

Kecenderungan kebijakan perumahan sejak masa pra-kemerdekaan menggambarkan upaya Pemerintah untuk menyediakan rumah bagi rakyat Indonesia. Kebijakan perumahan selama tahun-tahun berikutnya benar-benar dikembangkan dari yang diterapkan oleh Pemerintah Kolonial Hindia Belanda. Program pengembangan dan perbaikan perumahan, perusahaan pengembangan perumahan, bank pemerintah, standar kesehatan rumah tangga dan desain yang disesuaikan dengan iklim lokal semuanya diperkenalkan sebelum kemerdekaan.

Kebijakan pembangunan perumahan dikembangkan lebih lanjut dan diperbaiki untuk menjawab persoalan kebutuhan perumahan - salah satunya adalah menciptakan lingkungan yang sehat untuk pembangunan perumahan baru. Program Perbaikan Kampung (KIP) dan Program Pengembangan Perumahan Berbasis Masyarakat (CoBILD) adalah dua program yang didedikasikan untuk mempromosikan kondisi kesehatan yang berkualitas dan mendirikan layanan Kampung untuk membangkitkan kegiatan ekonomi bagi masyarakat Indonesia. Program-program tersebut sudah berlangsung lama, bahkan sebelum masa kemerdekaan (sebelum tahun 1945). Program-program tersebut semakin ditingkatkan dan diperkuat pada masa Orde Baru (1969-1998) dan berhasil dilaksanakan dalam hal perbaikan fisik. Namun pada saat yang sama, mereka gagal dalam dimensi sosial dan ekonomi. Keterbatasan ini disebabkan oleh kurangnya dana yang tersedia untuk pelatihan keterampilan dan kesulitan kelompok sasaran dalam menghadiri sesi pelatihan tentang cara tinggal di perumahan vertikal. Terbatasnya pengalaman para penghuni dan ketidakmampuan untuk menyerap program pelatihan menjadi alasan kegagalan dalam dimensi sosial dan ekonomi kehidupan mereka.

Selain kegiatan perbaikan permukiman kumuh seperti KIP dan CoBILD, pembangunan perumahan kota terpadu juga diperkenalkan pada tahun 1974. Program ini untuk penyediaan infrastruktur, sanitasi dan fasilitas umum. Kemudian kebijakan perumahan baru untuk pembangunan perumahan massal diperkenalkan pada tahun 1979 (sebagai bagian dari rencana pembangunan lima tahun ketiga) dan bertujuan untuk memberikan pemerataan distribusi penduduk di semua wilayah di negara tersebut. Pembangunan perumahan massal di perkotaan, khususnya di Jakarta, dihadapkan pada masalah keterbatasan lahan yang selanjutnya dikembangkan menjadi konsep perumahan murah/sederhana yang dibangun secara vertikal untuk kawasan dengan kepadatan tinggi dan diperkenalkan pada tahun 1979 di bawah Pemerintahan Orde Baru.

Pembangunan perumahan massal, baik untuk rumah vertikal maupun horizontal, mengadopsi konsep keterjangkauan, dicontohkan dengan kebijakan perumahan atas lokasi perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah seperti halnya dengan pusat kota Jakarta yang biaya transportasi lebih murah/sederhana. Pemerintah daerah Jakarta memutuskan bahwa pembangunan hunian vertikal merupakan satu-satunya cara untuk mengendalikan perkembangan tata ruang kota. Konsep keterjangkauan yang lebih luas digunakan dalam hubungannya dengan kelayakan, kesehatan, keamanan dan keramahan lingkungan. Konsep keterjangkauan juga diterapkan pada kebijakan desain perumahan, di mana unit rumah kecil seluas 36m2 diadopsi untuk 70% dari keseluruhan pembangunan perumahan yang ditargetkan oleh pemerintah (Yudohusodo *et al.* 1991, hlm.4).

Konsep pembangunan perumahan terpadu juga mewujudkan distribusi penduduk yang ideal, penggunaan lahan yang tepat, penciptaan lapangan kerja yang lebih banyak, penerimaan lingkungan (termasuk kesehatan), fasilitas sosial dan fasilitas lokal, penggunaan bahan bangunan lokal yang murah/sederhana dan desain perumahan yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan. daerah setempat (Yudohusodo *et al.* 1991, p.120-1). Pada tahun 1989, Pusat Pemukiman Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa (UNCHS) menekankan pentingnya standar kesehatan yang berkaitan dengan perumahan (Tempat Tinggal, Kesehatan dan keluarga), menunjukkan bahwa pertanyaan-pertanyaan seperti itu bahkan lebih penting bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Proyek Perbaikan Kampung (KIP) berkelanjutan adalah salah satu tanggapannya. Kuncinya adalah tiga persyaratan yang terdiri dari masalah fisik (infrastruktur, air, fasilitas drainase, pengolahan pembuangan, dll.), Masalah biologis (bebas dari serangga) dan kondisi sosial (perilaku hidup sehat) (Komarudin 1997, h. 291-9)

Beberapa lembaga perumahan didirikan untuk melaksanakan program pembangunan perumahan tersebut. Perum Perumnas sebagai perusahaan perumahan negara, Bank Tabungan Nasional (BTN) sebagai Bank Hak Tanggungan Pemerintah, dan lembaga pendukung keuangan dan *non* keuangan lainnya didirikan dan bertanggung jawab untuk menyediakan berbagai rumah. Partisipasi sektor swasta juga signifikan dalam menyediakan rumah. Perum Perumnas bersama dengan pengembang swasta berhasil menyediakan rumah hingga krisis moneter melanda negara pada tahun 1996. Target pemerintah untuk menyediakan rumah terpenuhi selama masa Orde Baru.

Bank Tabungan Nasional (BTN) memberikan pinjaman kepemilikan rumah bagi rumah tangga berpenghasilan rendah dan menengah sejak pertengahan 1970-an. Efektivitas program pembiayaan KPR BTN dalam menangani rumah

tangga berpenghasilan rendah seringkali dipertanyakan, khususnya mengenai jenis unit yang dibiayai dan penargetan pembiayaan perumahan untuk membantu pembelian unit tersebut. Dikatakan bahwa pinjaman BTN selama rencana pembangunan lima tahun ketiga dan keempat semakin menjauh dari pembiayaan penyediaan rumah yang lebih kecil dan lebih murah/sederhana ke arah penyediaan rumah yang lebih besar, lebih mahal (dan lebih menguntungkan) (Lewis 1994). Meski BTN yang semula membiayai rumah yang dibangun hanya oleh Perum Perumnas, belakangan juga membiayai rumah yang dibangun oleh pengembang swasta. Para pengembang swasta ini memperoleh bagian yang lebih besar dibandingkan dengan yang diberikan kepada Perumnas (Struyk 1990). Perum Perumnas juga semakin membiayai unit yang tidak sesuai dengan kebutuhan dan kondisi keuangan warga berpenghasilan rendah. Terlebih lagi, terdapat dugaan bahwa penerima pinjaman bersubsidi tinggi ini adalah rumah tangga berpenghasilan relatif tinggi.

Meskipun Indonesia memiliki catatan yang kredibel dan bahkan patut ditiru dalam hal perumahan rumah tangga berpenghasilan rendah, termasuk program terkenal seperti KIP, perumahan yang terjangkau hanya tersedia untuk memenuhi kebutuhan sekitar 20% masyarakat Indonesia yang tinggal di daerah perkotaan (Mumtaz 2001, June-a). Menyikapi hal tersebut, Pemerintah semakin memperkuat program yang disebut CoBILD, yang dimaksudkan untuk membantu pembentukan lembaga berbasis kota untuk memberikan bantuan kepada rumah tangga berpenghasilan rendah dalam rangka memperbaiki kondisi perumahan dan kehidupan mereka. Mekanisme utama yang digunakan untuk ini adalah pinjaman berurutan untuk pembangunan bertahap perumahan melalui kelompok berbasis masyarakat.

Selain Proyek CoBILD, program yang disebut proyek 'Satu Juta Pembangunan Perumahan Murah/sederhana' juga didirikan. Program ini ditujukan untuk menyediakan rumah murah/sederhana secara nasional pada tahun 2004 bagi keluarga dengan pendapatan bulanan kurang dari Rp1,5 juta (US $ 176,47). Program tersebut meliputi pembangunan perumahan baru untuk rumah murah/sederhana dan apartemen murah/sederhana, renovasi rumah, renovasi rumah di daerah kumuh dan perbaikan lingkungan daerah perumahan murah/sederhana dengan pinjaman perumahan bersubsidi yang diberikan mendekati tarif saat ini. 15% (Mariani 2003).

Selain masalah kinerja dalam menyediakan layanan perumahan oleh institusi, beberapa masalah tetap menonjol terkait dengan masalah perumahan murah/sederhana yang dibangun secara vertikal. Misalnya, apa yang dirancang dan dibangun tidak efisien dan memasukkan minimal kreativitas desain. Orang Indonesia masih enggan tinggal di lantai atas atau

dengan batasan pada model gaya hidup mereka. Mereka juga ditempatkan dalam posisi tidak mampu membayar biaya pemeliharaan. Masalah yang membayangi juga menyangkut biaya bangunan, yang untuk perumahan vertikal, sekitar tiga kali lebih tinggi dibandingkan pembangunan horizontal.

Masalah desain fisik juga ada pada perumahan yang dibangun secara vertikal. Banyak rumah yang ada tidak sesuai untuk hunian fisik. Standar minimum untuk ruang perumahan diterapkan, tetapi hanya untuk memenuhi kebutuhan perumahan, dengan mengabaikan aspek lainnya. Standar spasial perumahan, yaitu kebutuhan ruang lantai, secara bertahap dikurangi selama bertahun-tahun dan akibatnya kebutuhan psikologis, sosial dan budaya penghuninya menjadi terabaikan. Pembuat kebijakan belum dapat mengidentifikasi persyaratan ini, yang menyebabkan kegagalan untuk memprioritaskan kebutuhan perumahan yang diinginkan dan penyediaan layanan sosial. Akibat dari kekurangan tersebut, kondisi fisik menuntut penghuni untuk beradaptasi dan mengatasi apapun ruang yang tersedia bagi mereka. Ini menjadi kegagalan arsitektur, karena ruangan tidak berfungsi dengan cara yang dibayangkan oleh arsitek secara konseptual. Selain itu, tampilan fisik rumah yang dibangun Perum Perumnas kurang menarik, dan hanya sedikit perawatan bangunan yang dilakukan. Poin utama di sini jelas adalah finansial, baik di pihak pemerintah untuk membangun perumahan murah/sederhana, maupun para penghuninya, yang memiliki kemampuan terbatas untuk membayar pemeliharaan gedung.

Semua masalah di atas perlu ditangani. Program perumahan tampaknya lebih efektif jika memperhitungkan peran dan kebutuhan berbeda dari penerima manfaat yang ditargetkan. Skema perumahan lebih mungkin berhasil jika memperhitungkan peran ekonomi, sosial dan budaya penduduk. Menanggapi masalah tersebut, studi ini melihat apa yang akan menjadi kebutuhan penghuni untuk membuat kondisi kehidupan mereka lebih baik dan membuat penggunaan ruang yang lebih efektif berdasarkan fungsi yang diharapkan. Sikap penghuni terhadap rumah bergantung pada persepsi mereka tentang lingkungan rumah. Persepsi dan sikap ini akan membentuk perilaku dan upaya mereka untuk mengoptimalkan penggunaan ruang. Persepsi negatif terhadap kondisi kehidupan fisik akan semakin meningkatkan masalah sosial-psikologis penghuninya. Oleh karena itu, perbaikan fisik diperlukan untuk perumahan murah/sederhana, yang akan membawa dampak psikologis dan sosiologis yang positif pada penghuninya. Untuk mencapai hal tersebut diperlukan pemahaman yang baik tentang persepsi dan perilaku mereka serta pemanfaatan ruang di setiap unit. Oleh karena itu, studi ini dilakukan untuk melihat apa yang akan menjadi persepsi dan perilaku penghuni, termasuk perilaku penghuni dalam menghadapi

pengaturan tempat tinggal mereka. Ide-ide desain alternatif yang memungkinkan, yang memenuhi kebutuhan fisik dan psikologis akan ditarik dari sini untuk pengembangan perumahan murah/sederhana di Jakarta di masa depan.

BAB
4

KONDISI FISIK DAN SOSIAL KOMPLEK RUMAH SUSUN SEDERHANA DI JAKARTA

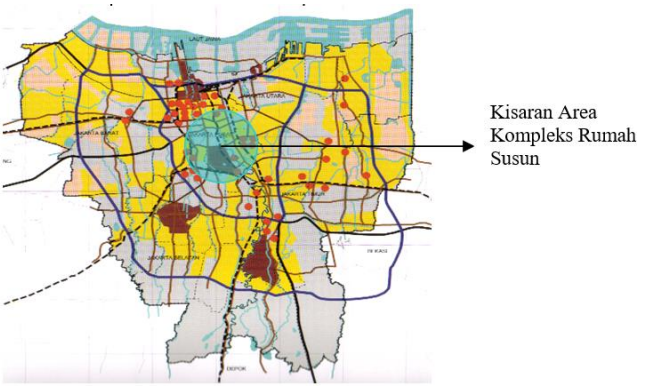
A. PENGANTAR

Bagian berikut menggambarkan lima jenis unit rumah murah/sederhana yang disurvei di empat wilayah berbeda di Jakarta. Bagian pertama dari bab ini membahas gambaran singkat dari setiap bidang studi kasus. Bagian selanjutnya dari bab ini fokus pada penjelasan temuan data tentang profil penghuni, lingkungan fisik-psikologis lingkungan hidup mereka, dan struktur sosial rumah tangga.

B. RINGKASAN BIDANG STUDI KASUS

Keempat kompleks perumahan yang dipilih untuk studi kasus terletak di Jakarta Pusat, masing-masing dibangun oleh Perum Perumnas dan diidentifikasi sebagai berikut:

1. Kompleks perumahan Kemayoran Tahap 1, dibangun pada tahun 1990;
2. Kompleks Perumahan Kemayoran Tahap 2, dibangun tahun 1996;
3. Perumahan Kebon Kacang, dibangun tahun 1982;
4. Perumahan Tanah Abang, dibangun pada tahun 1980. Lokasi keempat kompleks perumahan tersebut digambarkan pada peta berikut (Gambar 4.1).

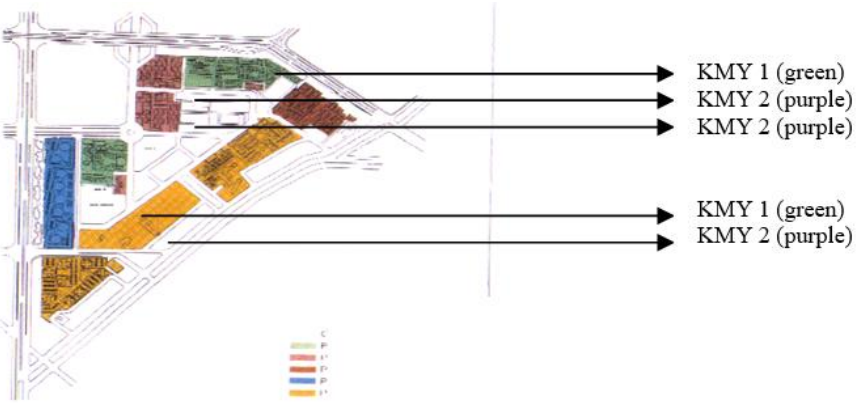


Gambar 4.1 Lokasi Kompleks Perumahan Terpilih di Jakarta
Sumber: (Jakarta 1999; Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 1999)

Dua dari empat studi kasus, fase satu dan dua dari kompleks perumahan Kemayoran (KMY 1 dan KMY 2), letaknya berdekatan (lihat Gambar 4.2). Baik KMY 1 dan KMY 2 terletak di pengembangan baru Bandar Kemayoran, yang sebelumnya merupakan bagian dari bandara domestik Jakarta, di mana area seluas 30 ha didedikasikan untuk pembangunan perumahan murah/ sederhana (Perum Perumnas 1995, hlm. 8).

KMY 1 dibangun pada tahun 1990 seluas 6.485 ha. KMY 2 dibangun kemudian pada tahun 1996 di atas lahan seluas 3.008 ha (Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran 2001). Populasi penduduk KMY 1 adalah 3.340 (*Resident Association for Dakota and* Apron - Kemayoran *Phase* 1 2003), dan ditampung dalam 1.472 Unit seluas 18, 21 dan 36m2. 704 dari total 1.472 Unit (47,83%) adalah tipe 18 M2. Tipe unit 21 dan 36 M2 terdiri dari sisanya - 768 Unit, atau 52,17% dari total 1.472 Unit (Perum Perumnas 1995, p.10). Oleh karena itu, di lokasi ini sebagian besar penghuni menempati tipe unit yang lebih kecil.

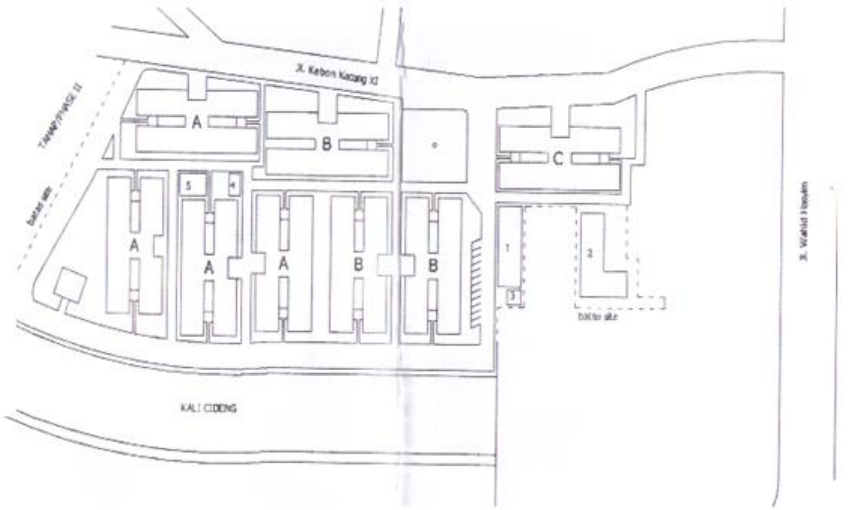
Dibangun pada tahun 1996, KMY 2 menempati setengah dari luas KMY 1. Namun, kompleks perumahan ini menampung populasi penduduk yang sama yaitu 3.242 (*Resident Association for* Dakota Apron Boing & Conver - Kemayoran *Phase* 2 2003). Jumlah total unit rumah di kompleks ini adalah 704 unit, terdiri dari 64 Unit rumah seluas 18 M2, 96 M2 21 M2, 384 M2 36 M2, dan 160 Unit luas 42 M2 (Perum Perumnas 1995, h. 10). Jenis unit yang paling umum dalam fase ini berukuran lebih besar, menunjukkan bahwa prioritasnya adalah menampung keluarga yang lebih besar. Tata letak kedua kompleks perumahan tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.2 (Site Plan KMY 1 dan KMY 2).



Gambar 4.2 Denah Lokasi Komplek Perumahan Kemayoran 1 & Kemayoran 2

Dua studi kasus lainnya, yaitu Perumahan Kebon Kacang dan Tanah Abang (Blok A dan Blok B), dibangun lebih awal dari dua lokasi yang dibahas di atas. Kompleks Perumahan Kebon Kacang (KKA) dibangun pada tahun 1982 hanya berselang dua tahun dari Kompleks Perumahan Tanah abang (TAB blok A dan TAB blok B). Kompleks Perumahan KKA dan TAB masing-masing berada di Kecamatan Kebon Kacang dan Kabupaten Tanah Abang.

Kompleks perumahan KKA dibangun di atas sebidang tanah yang lebih kecil dari pada kompleks TAB. Namun, jenis unit yang disediakan lebih bervariasi daripada yang tersedia di kompleks TAB. Kompleks perumahan KKA seluas 18.208m2 dengan 600 Unit tipe 21, 42 dan 51m2 (lihat Gambar 4.3). Ada 368 Unit 21m2, 166m2 42m2, 66m2m2 (Direktorat Perumahan dan Perum-Perum Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum & Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat 1980). Jumlah penduduk komplek perumahan KKA adalah 1.083 (Himpunan Penduduk Kompleks Perumahan Kebon Kacang 2003).

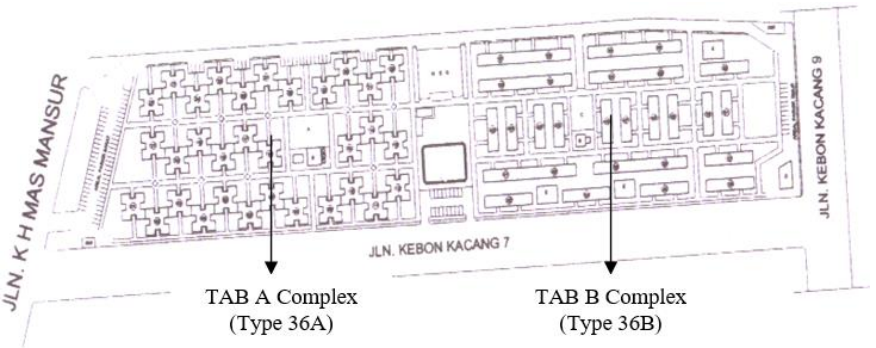


Notes:
A : Flat Type F.42
B : Flat Type F.21/F.42
C : Flat Type F.21/F/42/F.51

1. Multi-Purpose Building
2. Elemnentary School
3. Main Electric Control House
4. Water Pump House
5. Ground Reservoir
6. *Kindergarten*
7. Main Garbage Disposal Area
8. Motor Car Parking Area
9. Motorcycle Parking Area
10. Open Space

Gambar 4.3 Denah Lokasi Komplek Perumahan Kebon Kacang
Sumber: (Direktorat Perumahan dan Perum-Perumnas Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum & Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat 1980)

Kompleks Tanah abang dibangun di atas 39.410 M2 dan hanya terdiri dari satu tipe unit seluas 36m2 dengan dua desain yang berbeda, 36-A di kompleks TAB A dan 36-B di kompleks TAB B (lihat Gambar 4.4). Dari total 960 Unit, 512 Unit tipe 36-A dan 448 Unit tipe 36-B (Perum-Perumnas Departemen Pekerjaan Umum 1979). Dari 2.866 penduduk di kompleks TAB, 1850 tinggal di tipe unit 36-A, dan 1016 di tipe unit 36-B (Himpunan Penduduk Kompleks Perumahan Tanah Abang Blok A-RW.010 & Blok B-RW.011 2003). Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan rumah KKA dibangun untuk memenuhi kebutuhan warga dengan ukuran keluarga yang lebih variatif dibandingkan dengan yang disediakan di kompleks TAB yang diselesaikan lebih awal pada tahun 1980. Denah lokasi KKA dan TAB dapat dilihat pada Gambar 4.3 dan 4.4 masing-masing.



Gambar 4.4 Denah Lokasi Komplek Perumahan Tanah Abang
Sumber: (*Department of Public Works* Perum-Perumnas 1979)

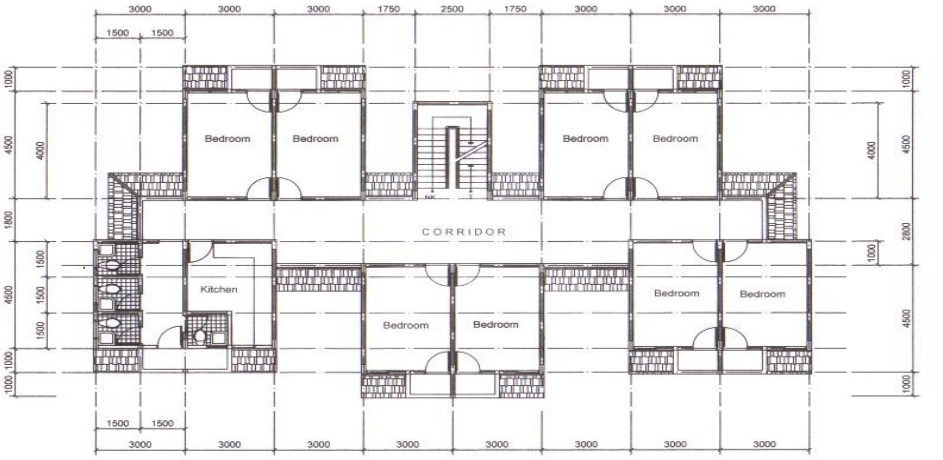
C. LINGKUNGAN HIDUP KOMPLEKS PERUMAHAN MURAH/ SEDERHANA

Bagian ini membahas beberapa fitur khusus dari lingkungan tempat tinggal dari kompleks perumahan studi kasus.

1. Kompleks Perumahan Kemayoran Tahap 1 dan Tahap 2 (KMY 1 & KMY 2)

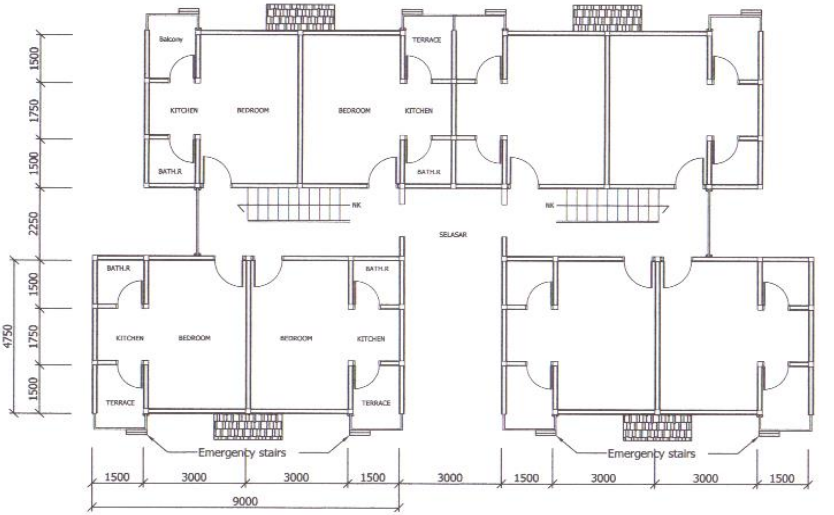
Dua kompleks perumahan berpenghasilan rendah terpilih - KMY 1 dan KMY 2 - dibangun dalam bentuk bangunan lima lantai, di mana lantai dasarnya diperuntukkan untuk penggunaan komersial.

Jenis unit yang tersedia di KMY 1 dan KMY 2 adalah 18m2, 21m2, dan 36m2. KMY 2 juga memiliki tipe unit 42m2. Tata ruang 18m2 hanya memiliki satu kamar (ditetapkan sebagai kamar tidur) dan balkon. Kamar mandi dan dapur bersama tersedia di setiap lantai yang terletak di ujung koridor. Setiap kamar mandi bersama memiliki empat bilik pancuran kecil dan toilet terpisah. Setiap dapur umum memiliki delapan ruang memasak. Satu kamar mandi atau toilet dikhususkan untuk dua rumah tangga, dan satu ruang memasak di dalam dapur umum dialokasikan untuk setiap rumah tangga. Seluruh bangunan dengan tipe unit bangunan 18m2 memiliki koridor seluas 3,00m. *Layout* bangunan tipe unit 18m2 ditunjukkan pada Gambar 4.5.

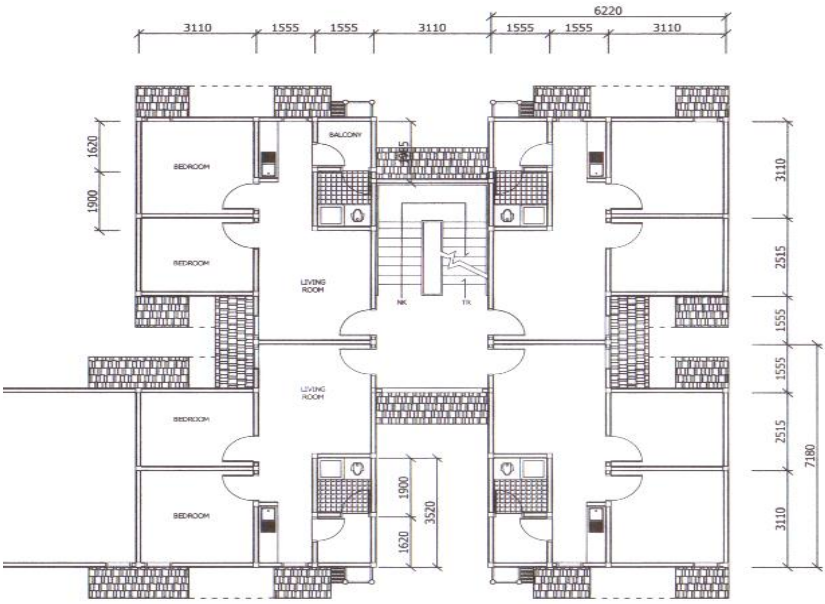


Gambar 4.5 Denah Lantai Unit 18m2 (KMY 1 & KMY 2)

Unit 21m2 dan 36m2 dirancang untuk KMY 1 dan KMY 2. Dimensi unit tipe unit 21m2 adalah 4,75m kali 4,50m dan terdiri dari satu ruang terbuka untuk kamar tidur, area dapur dan balkon. Tipe unit 36m2 terdiri dari satu ruang tamu, dua kamar tidur, ruang kecil untuk area dapur, satu kamar mandi dan balkon. *Layout* unit untuk tipe unit 21m2 dan 36m2 ini ditunjukkan pada Gambar 4.6 dan 4.7 di bawah ini.

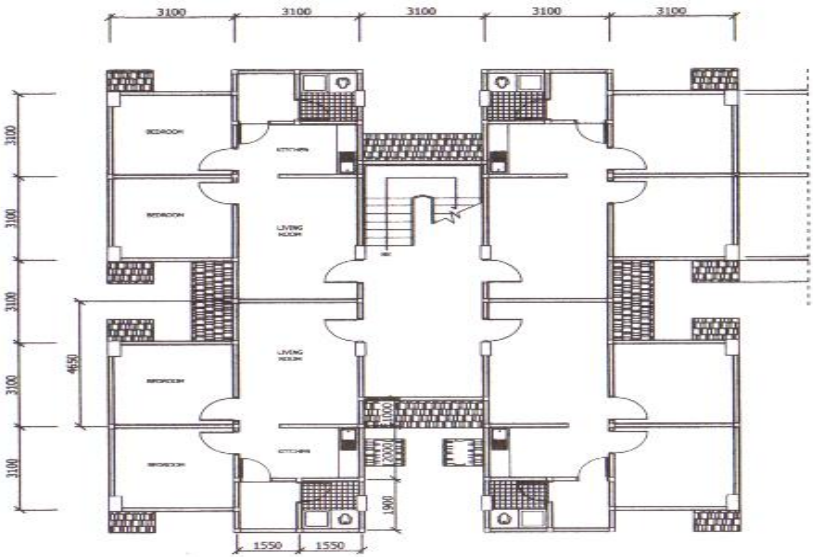


Gambar 4.6 Denah Lantai Unit 21 m2 Komplek Perumahan Kemayoran 1 & Kemayoran 2 (KMY 1 & KMY 2)



Gambar 4.7 Denah Lantai Unit 36 m2 Komplek Perumahan Kemayoran 1 & Kemayoran 2 (KMY 1 & KMY 2)

Desain unit 42m2 di KMY 2 mirip dengan tipe unit 36m2 dalam hal kamar yang disediakan. Satu-satunya perbedaan adalah ruang dapur terpisah yang lebih besar. Tata letak unit 42m2 dapat dilihat pada Gambar 4.8.



Gambar 4.8 Denah Lantai Unit 42m2

Lingkungan perumahan KMY 1 dan KMY 2 keduanya sangat khas dari jenis desain bangunan di daerah tersebut. Area lantai dasar dikhususkan untuk penggunaan umum, sosial dan komersial. Dari ruang publik, sosial dan komersial, KMY 1 memiliki 251 dan KMY 2 memiliki 177.

Fasilitas umum dan sosial yang disediakan meliputi:

- Pusat kesehatan umum dan masyarakat;
- Masjid besar (masjid Akbar), masjid kecil (musholla), gereja kecil;
- Ruang terbuka untuk olahraga (voli, bulu tangkis), area bermain anak-anak terbuka, taman (ruang terbuka umum);
- Tempat parkir sepeda motor, tempat parkir mobil;
- Bank, kantor pembayaran gas dan air, kantor pos, taman kanak-kanak, Persatuan Penghuni Rumah Susun, Koperasi Warga Lingkungan Rumah Susun, dan Kantor Perumnas; taman kanak-kanak.

Fasilitas komersial paling umum yang disediakan meliputi:

- *Mini market* (bermacam-macam);
- Salon (penata rambut);
- Toko penyewaan VCD dan *Play Station*;
- Telepon umum komersial.

Bisnis komersial lainnya meliputi:

- Toko Internet umum;
- Kantor milik pribadi;
- Rumah makan kecil, kantin (kafetaria), warung makan murah/sederhana (Warteg);
- Binatu;
- Pusat yang menawarkan kursus (menjahit, bahasa Inggris, membaca Al-Qur'an, musik);
- Persewaan komputer, toko percetakan komputer;
- Toko printer, toko fotokopi;
- Penjahit, butik;
- Bengkel sepeda motor;
- Rumah produksi film, studio musik;
- Toko kosmetik;
- Toko makanan burung, pasar sayur, toko buah-buahan;
- Toko buku dan pemasok alat tulis;
- Agen surat kabar, pengiklan;

- Pemasok bangunan dan perangkat keras, toko elektronik, jasa dan pemasok listrik;
- Toko ponsel;
- Layanan AC mobil, toko aksesori mobil;
- Pelapis (perbaikan sofa);
- Ruang biliar;
- Gudang penyimpanan.

Ada juga beberapa praktisi swasta seperti dokter, baik umum maupun spesialis, bidan, dan pengacara di lingkungan sekitar.

Gambar fasilitas tersebut dapat dilihat pada Gambar 4.9 - 4.12 (KMY 1) & 4.13 - 4.15 (KMY 2).

Gambar 4.9
Salah satu Mini Market di KMY 1

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 4.10
Lapangan Olah Raga di KMY 1

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 4.11
Puskemas di KMY 1

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 4.12
Lingkungan Kondisi Sosial KMY 1

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 4.13
Musholla KMY 2

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 4.14
Kondisi Lingkungan KMY 2

Sumber: Dokumen Pribadi

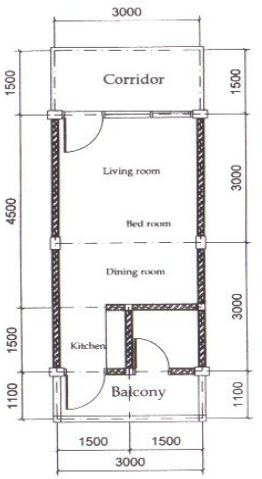
Gambar 4.15
Kondisi Lingkungan KMY 2

Sumber: Dokumen Pribadi

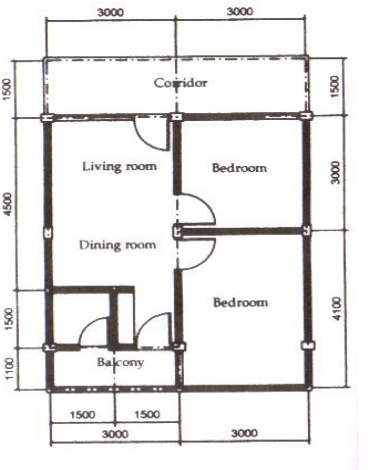
2. Kompleks Perumahan Kebon Kacang (KKA)

Kawasan pemukiman KKA dan TAB (termasuk TAB blok A dan TAB blok B) yang dipilih untuk studi dibangun pada tahun 1980-an, sedangkan KMY 1 dan KMY 2 dibangun pada tahun 1990-an. Kompleks KKA dan TAB adalah gedung empat lantai, dengan unit rumah di keempat lantai. Ukuran unit di KKA adalah 21m2, 42m2 dan 51m2, sedangkan TAB hanya memiliki satu unit seluas 36m2 dengan dua desain yang berbeda - 36A dan 36B.

Tipe unit 21m2 di KKA memiliki lebar 3,00 x 7,10m. Terdiri dari satu ruang serbaguna dengan konsep terbuka untuk tidur, ruang tamu, dan makan. Ada juga ruang terbuka untuk dapur, kamar mandi dan balkon di dalam unit. Tipe unit 42 M2 termasuk satu ruang tamu, satu ruang makan, dua kamar tidur, ruang terbuka untuk dapur, kamar mandi dan balkon. Tata letak unit 21 dan 42m2 dirinci pada Gambar 4.16 dan 4.17.

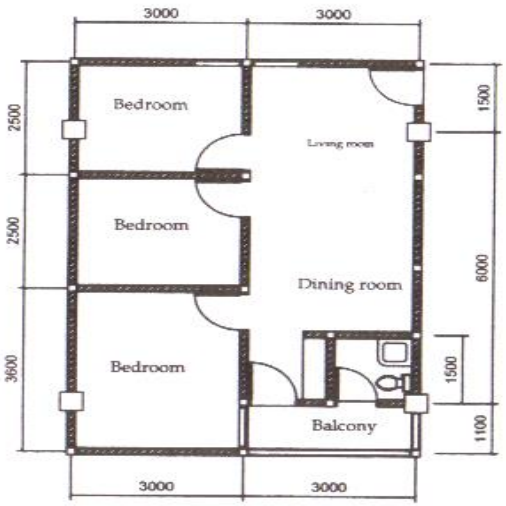


Gambar 4.16
Denah Lantai Unit 21m2
Kebon Kacang HC (KKA)



Gambar 4.17
Denah Lantai 42m2 *Units*
Kebon Kacang HC (KKA)

Unit seluas 51 M2 di kompleks KKA memiliki tiga kamar tidur. Sedangkan pada unit 42m2 terdapat satu ruang tamu, ruang makan, dapur kecil, kamar mandi dan balkon. Untuk detail unit 51m2, lihat Gambar 4.18.



Gambar 4.18 Denah Lantai Unit 51m2 Komplek Perumahan Kebon Kacang (KKA)

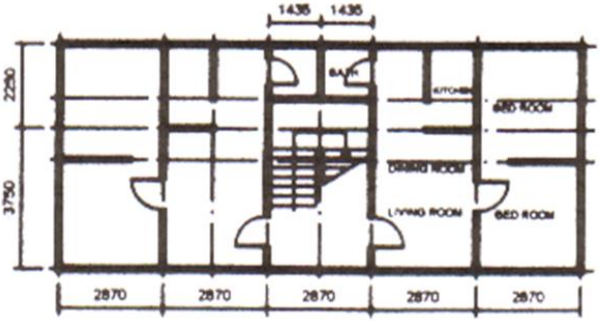
Bagi komunitas KKA, fasilitas umum, sosial dan komersial disediakan di dalam kompleks. Fasilitas seluruhnya ada 39, yang paling umum adalah minimarket dari berbagai tipe. Minimarket (warung kelontong) terletak dalam satu blok unit, tetapi area fasilitas umum dan sosial berada di seluruh kompleks. Yang kemudian termasuk balai pertemuan, masjid kecil (musholla), taman kanak-kanak, sekolah dasar, dan ruang terbuka untuk olahraga (voli, bulu tangkis). Fasilitas umum termasuk Koperasi Warga Rumah Susun, tempat parkir mobil dan Kantor Persatuan Penghuni Rumah Susun dan Kantor Perumnas. Fasilitas komersial termasuk salon rambut, binatu dan *outlet* telepon umum komersial. Usaha niaga lainnya termasuk perkantoran, kantin (kantin), warung makan murah/sederhana (Warteg), penjahit, toko ikan dan pasar sayur (lihat Gambar 4.19 dan 4.20).

Gambar 4.19
Mushollah & *Auditorium of* KKA HC
Sumber: Dokumen Pribadi

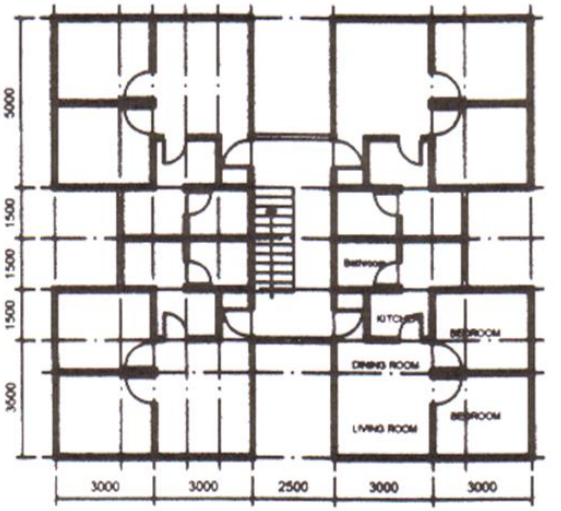
Gambar 4.20
Salah Satu *Mini-markets* (Warung) di KKA HC
Sumber: Dokumen Pribadi

3. Kompleks Perumahan Tanah Abang Blok A & Blok B (TAB A & TAB B)

Seperti disebutkan pada bagian 4.3.2., Kompleks TAB hanya memiliki satu tipe unit seluas 36 M2 dengan dua desain berbeda, yang disebut sebagai 36-A dan 36-B. Tipe unit 36-A dan 36-B memiliki ruang terbuka untuk ruang tamu dan ruang makan, dua kamar tidur dan dapur gabungan, ruang kamar mandi, dan balkon. Balkon disediakan di semua unit tipe 36-A, tetapi tidak di unit 36-B. Tata letak kedua tipe unit dirinci di bawah ini (Gambar 4.21 dan 4.22).



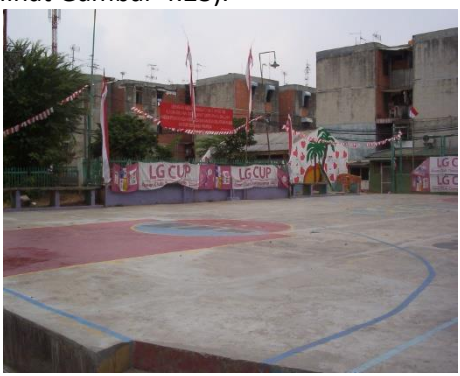
Gambar 4.21 Denah Lantai Unit 36m2 *Block* A Tanah Abang HC *Block* A (TAB A)



Gambar 4.22 Denah Lantai Unit 36m2 *Block* B Tanah Abang HC *Block* B (TAB B)

Di dalam kompleks TAB, gedung multi-fungsi dua lantai menyediakan fasilitas umum, sosial dan komersial untuk komunitas perumahan. Ada 21 kategori ruang publik dan sosial, serta bisnis komersial di dalam gedung. Lainnya berada di luar gedung, tersebar di seluruh kawasan kompleks perumahan. Fasilitas umum dan sosial yang disediakan antara lain masjid

kecil (musholla), auditoria, ruang terbuka atau plaza yang luas, ruang luar yang digunakan untuk olahraga (voli, bulu tangkis, tenis) dan tempat bermain anak, taman (ruang terbuka umum), tempat parkir sepeda motor, tempat parkir mobil, bank, kantor pembayaran gas dan air, Kantor Persatuan Penghuni Rumah Susun, Badan Usaha Ekonomi Lingkungan (Koperasi Warga Rumah Susun) dan Kantor Perumnas. Fasilitas komersial termasuk minimarket (bermacam-macam) atau warung, salon rambut, toko persewaan VCD dan *Play Station*, serta telepon umum komersial. Bisnis komersial lainnya termasuk perkantoran milik pribadi, restoran, warung makan murah/ sederhana (Warteg), binatu, penjahit, butik, rumah produksi film, toko fotokopi, layanan elektronik dan toko *voucher* ponsel, apotek, gudang penyimpanan pribadi dan pusat pendidikan yang menawarkan kursus dalam bahasa Inggris. Ada juga beberapa praktisi swasta seperti dokter gigi di lingkungan sekitar (lihat Gambar 4.23).



Gambar 4.23 Ruang Terbuka yang Digunakan untuk Olah Raga dan Ruang Bermain Anak-Anak di Kompleks Perumahan TAB A
Sumber: Dokumen Pribadi

Kedua kompleks perumahan tua ini - KKA dan TAB - juga dicirikan oleh perluasan yang dibangun di lantai dasar. Dibandingkan dengan penghuni di lantai atas, penghuni unit di lantai dasar memiliki keuntungan berupa yang berhubungan dengan unit mereka untuk perluasan ruang hunian. Perluasan mulai dari permanen hingga semi-permanen dan tata ruang untuk penggunaan pribadi (teras, balkon dan taman dengan operasi bisnis mereka sendiri (lihat Gambar 4.24 hingga 4.26). Sifat situasi ini menawarkan keuntungan ekonomi yang jelas bagi mereka yang tinggal di lantai dasar dibandingkan mereka yang tinggal di unit lantai atas.

Unit kecil dari lantai dasar dapat ditemukan di kompleks KKA yang lebih baru, hanya delapan dari 151 dari 5% Unit lantai dasar telah diperpanjang, tidak seperti kompleks TAB di mana 203 dari 240 Unit telah diperpanjang

(84.58%). Data ini menunjukkan bahwa situasi yang lebih baik telah tercapai di kompleks yang lebih baru (KKA) di mana yang dibuat lebih sedikit yang ternyata lebih sedikit yang lama (TAB). Untuk contoh jenis ekstensi unit lantai dasar yang ditemukan di KKA dan TAB untuk tujuan komersial, lihat Gambar 4.24 - 4.26. Dengan menggunakan pengalaman yang diperoleh dimana lantai dasar dirancang untuk unit hunian di dua kompleks perumahan lama, upaya selanjutnya dilakukan untuk menghilangkan ke unit rumah lantai dasar. Perumahan murah/sederhana tahun 90-an yang direpresentasikan dalam penelitian ini - KMY 1 dan KMY 2 - menggambarkan hasil sebagai upaya tersebut.

Gambar 4.24
Perluasan Unit lantai dasar Untuk Bisnis Pribadi (TAB A).

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 4.25
Perluasan Unit lantai dasar untuk. Fungsi Komersial (TAB B)

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 4.26
Perluasan Unit Lantai Dasar untuk penggunaan pribadi (KKA)

Sumber: Dokumen Pribadi

Selain perluasan komersial ke unit lantai dasar di kompleks KKA dan TAB, banyak warung makan murah/sederhana informal dan toko kecil atau warung campuran, baik konstruksi permanen maupun sementara, dapat ditemukan di semua lokasi studi kasus. Warung dan pertokoan sementara di KKA sebagian besar berada di pinggiran kompleks, sedangkan yang berada di dalam kompleks TAB terletak di alun-alun besar di tengah kompleks.

Meskipun perumahan murah/sederhana baru KMY 1 dan KMY 2 mengatasi masalah perluasan lantai dasar ilegal dengan memungkinkan penyediaan unit komersial di lantai dasar, kegiatan komersial informal terus berkembang biak di seluruh area. Warung makanan adalah tipikal dari ini, sering dikunjungi di daerah berpenghasilan rendah. Selain itu, karena para pemilik kios ini tidak membayar sewa, harga mereka lebih murah/sederhana daripada apa pun yang dijual di toko yang berlokasi resmi. Sektor informal di KMY 1 dan KMY 2 terdiri dari tenda-tenda yang tersebar di seluruh kompleks. Jam perdagangan mereka adalah dari jam 5 pagi sampai tengah malam (lihat Gambar 4.27 dan 4.28).

Gambar 4.27
Sektor Informal di area KMY 2

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 4.28
Sektor Informal di area KMY 1

Sumber: Dokumen Pribadi

BAB
5

PERMASALAHAN RUMAH SEDERHANA DI JAKARTA

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menilai pengalaman warga yang tinggal di unit berpenghasilan rendah seluas 18 M2, 21 M2, 36 M2, 42 M2, dan 51 M2. Poin utama dari diskusi menemukan bahwa penghuni harus menghadapi pengaturan fisik yang disediakan untuk mereka. Bagian ini akan disusun dalam kaitannya dengan tipe unit sesuai 18 M2, 21 M2, 36 M2, 42 M2 dan 51 M2.

A. UNIT 18M2 & PENGHUNINYA

Ruang desain unit 18 M2 telah digunakan secara berlebihan dan berfungsi tidak efektif seperti yang dijelaskan dalam banyak laporan dan persepsi negatif dan ketidakpuasan penghuni dengan lingkungan fisik mereka, strategi penanganan dapat dilihat sebagai respons terhadap lingkungan dan kebutuhan mereka. Kedua jenis perilaku koping penghuni yang diteliti adalah penyesuaian ruang (*space adjustment*) dan *adaptation to space* (*adaptation behaviour*).

Sejauh mana perilaku dan lingkungan (ruang) saling terkait atau berdampak pada satu sama lain ditunjukkan dari hasil yang menunjukkan bahwa sejumlah besar rumah tangga melakukan penyesuaian fungsi dan fisik spasial dan perubahan perilaku (adaptasi terhadap perilaku) untuk mengatasi keterbatasan ruang yang disediakan.

Secara khusus, 18 jenis penyesuaian ruang dilakukan oleh penghuni KMY 1 dan 10 jenis oleh penghuni KMY 2 (lihat Tabel 5.1). Semua rumah tangga telah melakukan berbagai penyesuaian ruang.

Tabel 5.1 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 18m2

No	Jenis Penyesuaian Fungsi Ruang yang dilakukan oleh Penghuni	Frekuensi (%)	
	Penyesuaian Fungsi Ruang	**KMY 1**	**KMY 2**
1	Kamar Tidur digunakan untuk makan di Lantai	83.1	50.0
2	Kamar Tidur digunakan untuk makan di Meja Makan	14.1	33.3
3	Kamar Tidur digunakan untuk makan diatas Tikar/Karpet sebagai tempat duduk	9.9	33.3
4	Kamar Tidur digunakan untuk Sholat dengan Sajadah	64.8	33.3
5	Kamar Tidur digunakan untuk mempersiapkan Makanan yang akan dijual (dilakukan diatas lantai)	1.4	-
6	Sofa tersedia didalam Kamar Tidur	5.6	-
7	Aquarium tersedia di Kamar Tidur	4.2	16.7
8	Meja Kecil tersedia di Kamar Tidur	9.9	
9	Koridor digunakan untuk Tempat Bermain Anak	31.0	33.3
10	Koridor digunakan untuk Menjemur Pakaian dengan Kawat Penjemur dibentangkan	16.9	16.7
11	Koridor digunakan untuk Makan, Berbincang dan Bersantai dengan Kursi/Sofa/Meja Kecil tersedia	43.7	50.0
12	Koridor digunakan untuk Makan, Berbincang dan Bersantai dengan Tikar/Karpet	1.4	-
13	Koridor digunakan untuk tidur dengan ketersediaan tempat tidur	4.2	-
14	Koridor digunakan untuk menyetrika dengan ketersediaan meja setrikaan	2.8	-
15	Koridor digunakan untuk makan dengan ketersediaan meja makan	2.8	16.7
16	Koridor digunakan untuk mempersiapkan makanan yang akan dijual dengan ketersediaan meja makan/persiapan	-	16.7
17	Kursi dan Meja kecil tersedia dia Balkon	4.2	-
18	Kursi diambil dari Lantai bawah untuk digunakan mengobrol	2.8	-
	Penyesuaian Fisik Ruang	-	-
19	Ruang baru diciptakan di area plafon (atap) untuk kebutuhan fungsi tidur	1.4	-

Note: Kamar Tidur = Satu Ruang Desain Terbuka dalam Unit

Bentuk tipikal penyesuaian ruang fungsional dengan ruang unit denah terbuka utama yang diperuntukkan sebagai kamar tidur pada tata letak unit 18 M2 di kedua lokasi ditunjukkan pada Tabel 5.1. Penyesuaian ruang fungsional ke kamar tidur (satu ruang terbuka) termasuk makan di lantai atau dari meja, berdoa dengan sajadah, memasak dan menyiapkan makanan untuk dijual. Sebuah sofa, meja kecil dan akuarium juga ditemukan berada di area ini.

Sebagai ruang tambahan, koridor disesuaikan secara fungsional dalam kaitannya dengan pemberian ruang bagi anak untuk bermain, makan, mengobrol dan bersantai serta menata furnitur seperti kursi, sofa, meja kecil atau meja makan. Itu juga digunakan untuk mengeringkan pakaian (dengan

kawat atau tali), tidur dan menyetrika. Semua rumah tangga didapati melakukan berbagai penyesuaian pada ruang ini.

Di samping penyesuaian ruang fungsional, terdapat penyesuaian spasial fisik (lihat Tabel 5.2). Penyesuaian permanen dalam tipe unit 18m2 termasuk penyisipan partisi. 36,6% unit KMY 1 menggunakan furnitur tinggi (> 1,80m) sebagai partisi di 12,7% unit. 66,7% unit KMY 2 menggunakan furnitur rendah (<1,80m) untuk partisi. Jenis penyesuaian fisik ini mengungkapkan bagaimana penghuni berusaha membagi ruang utama (kamar tidur) untuk memberikan kesan lebih banyak kamar dan area pribadi.

Tabel 5.2 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi dalam Unit 18m2

No	Jenis Partisi	Frekuensi (%)	
		KMY 1	KMY 2
1	Partisi Pemisah Ruang PENUH (*plywood*)	2.8	-
2	Partisi Pemisah Ruang SEBAGIAN (*plywood*)	8.5	-
3	Furniture tinggi digunakan Pemisah ruang (>1.80m)	12.7	-
4	Furniture rendah digunakan Pemisah ruang (<1.80m)	2.8	66.7
5	*Gordyn*	9.9	-
6	Tidak menggunakan Partisi	43.7	16.7
7	Tidak menjawab	19.7	16.7
	Total	100.0	100.0

Gambar 5.1 Penggunaan *Gordyn* Sebagai Partisi Pemisah Ruang di Unit 18m2 KMY 1
Sumber: Dokumen Pribadi

Penyesuaian spasial fisik penting lainnya terkait dengan penciptaan ruang baru, dibangun secara permanen, di area langit-langit untuk tujuan tidur (lihat Tabel 5.2). Mereka yang tinggal di lantai atas menggunakan ruang atap untuk membuat ruangan ekstra. Walaupun hanya ada sedikit rumah tangga yang melakukan tindakan tersebut di KMY 1 (1,4%), ini adalah contoh

bagaimana penghuni mengatasi dengan melakukan penyesuaian ruang agar sesuai dengan perilaku dan kebutuhannya.

Selain penyesuaian ruang, penghuni unit seluas 18 M2 mengatasi lingkungan mereka dengan beradaptasi dengan ruang; artinya, mereka berusaha mengubah perilaku agar sesuai dengan ruang yang tersedia bagi mereka.

Adaptasi perilaku yang khas diidentifikasi di semua lokasi dan ditemukan bahwa penduduk menganggap perubahan ini telah meningkatkan kehidupan mereka dalam beberapa hal, sementara tidak di tempat lain.

Delapan jenis perilaku adaptasi yang khas dikategorikan, enam di antaranya dianggap telah meningkatkan kualitas hidup warga dan dua lainnya dianggap merugikan. Ini termasuk di antara yang positif, di kedua lokasi, menjadi lebih sosial, mandi lebih nyaman di kamar mandi khusus untuk 2 rumah tangga, dan kebiasaan hidup yang lebih baik dan tidak ada penyalahgunaan narkoba. Mereka juga senang dengan jadwal berangkat kerja yang bisa lebih lambat, mengingat tempat kerja mereka lebih dekat. Mereka percaya bahwa mereka memiliki pilihan aktivitas yang lebih banyak, sibuk mencari nafkah di lingkungan sekitar, dapat memasak dengan lebih nyaman kapan saja, tanpa gangguan asap dari kebakaran minyak.

Di sisi lain, beberapa penghuni harus mengubah perilaku mereka atau beradaptasi dengan ruang dengan cara yang mereka rasakan berdampak negatif pada kehidupan mereka, terutama bila dibandingkan dengan tempat mereka tinggal sebelumnya. Perubahan yang lebih buruk antara lain harus membawa perlengkapan mandi ke kamar mandi bersama, mandi secara bergantian, berbagi area memasak dengan rumah tangga lain, dan terkadang harus bergiliran untuk memasak. Temuan menunjukkan bahwa semua rumah tangga menyesuaikan perilakunya untuk menyesuaikan dengan ruang yang disediakan.

Seperti yang telah dibahas sebelumnya, banyak jenis penyesuaian fungsional dan fisik dilakukan oleh penghuni unit 18m2 - dengan hingga 17 jenis penyesuaian ruang fungsional di KMY 1 dan 10 di KMY 2. Ini ditemukan di 1,4 hingga 83,1% rumah tangga KMY 1, dan 16,7 hingga 50,0% dari KMY 2 rumah tangga. Penggunaan partisi adalah bentuk penyesuaian ruang fisik yang khas, dibuat oleh 36,6% unit di KMY 1. Dari jumlah tersebut, partisi penuh dibangun secara permanen di 2,8% unit KMY 1, dan furnitur tinggi (> 1,80 m) di 12,7% unit. 66,7% dari KMY 2 Unit yang dikunjungi telah menyesuaikan ruang mereka dengan menggunakan furnitur rendah (<1,80m) sebagai partisi. Berbagai penyesuaian ruang fisik ini menunjukkan sejauh mana penghuni membagi kamar mereka untuk menciptakan kesan lebih banyak kamar dan area pribadi.

Temuan juga menunjukkan bahwa ruang berdampak pada perilaku rumah tangga, yang ditunjukkan melalui berbagai jenis adaptasi perilaku. 25 jenis adaptasi perilaku dicatat oleh penghuni KMY 1, sembilan jenis oleh penghuni KMY 2. Adaptasi ini dilakukan terhadap 1,4 hingga 47,9% penghuni KMY 1 dan 16,7 hingga 83,3% penghuni KMY 2.

Kesimpulannya, angka-angka tersebut menunjukkan bahwa perilaku aktivitas penghuni dalam unit seluas 18 M2 memiliki pengaruh yang signifikan terhadap cara mereka memanfaatkan ruang, dengan antara 50,0% dan 83,3% rumah tangga. Sebaliknya, ruang memiliki dampak yang signifikan terhadap perilaku penghuninya, dengan antara 47,9% dan 83,3% rumah tangga terkena dampaknya.

B. UNIT 21M2 & PENGHUNINYA

Ketika individu tidak puas dengan cara mereka menggunakan lingkungan fisik, mereka mulai menemukan metode untuk mengatasi lingkungan untuk memenuhi kebutuhan mereka. Ketika persepsi penghuni terhadap unit mereka ditemukan negatif dalam beberapa hal, perilaku koping mereka menjadi penting. Ditemukan dua jenis perilaku koping yaitu penyesuaian terhadap ruang (*space adjustment*) dan adaptasi terhadap ruang.

Sejauh mana perilaku dan lingkungan atau ruang saling terkait dan berdampak satu sama lain yang diselidiki di sini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sejumlah besar rumah tangga mengatasi lingkungan baik melalui penyesuaian fisik dan fungsional pada ruang unit mereka dan melalui adaptasi terhadap ruang.

Secara khusus, studi tersebut menemukan bahwa penghuni membuat penyesuaian fisik dan fungsional. Dari jumlah tersebut, terdapat 13 jenis penyesuaian ruang yang tercatat di KKA, 10 jenis di KMY 1 dan 3 jenis di KMY 2 seperti terlihat pada Tabel 5.3 berikut. Apa yang ditunjukkan oleh studi lebih lanjut adalah bahwa ada berbagai jenis penyesuaian ruang yang dilakukan oleh semua rumah tangga.

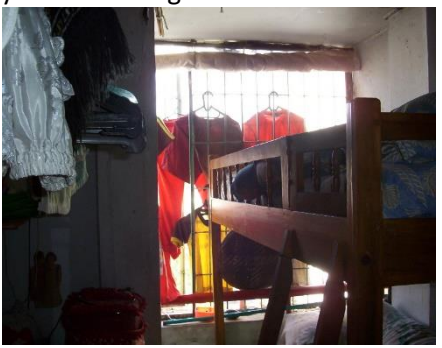
Tabel 5.3 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 21m2

No	Jenis Penyesuaian Fungsi Ruang yang dilakukan oleh Penghuni	*Frequency* (%)		
	Penyesuaian Fungsi Ruang	**KKA**	**KMY 1**	**KMY 2**
1	Balkon digunakan untuk Sholat dengan ketersediaan Sajadah/Karpet	-	4.2	-
2	Balkon digunakan untuk Tidur dengan ketersediaan tempat tidur	2.1	2.1	-
3	Kamar Tidur digunakan untuk Makan diatas lantai	8.1	72.9	100.0
4	Kamar Tidur digunakan untuk Makan dengan ketersediaan meja makan	-	41.7	-
5	Kamar Tidur digunakan untuk Makan dengan ketersediaan karpet dilantai	-	4.2	-
6	Kamar Tidur digunakan untuk Sholat dengan ketersediaan Sajadah/Karpet	37.8	47.9	77.8
7	Kamar Tidur digunakan untuk mempersiapkan makanan untuk dijual (diatas lantai)	-	2.1	-
8	Ketersediaan Sofa di Kamar Tidur	-	16.7	11.1
9	Koridor digunakan untuk Tempat bermain anak2	2.1	2.1	-
10	Koridor digunakan untuk Ruang Jemuran dengan ketersediaan Kawat Jemuran	-	4.2	-
11	Koridor digunakan untuk makan, ngobrol dan bersantai dengan ketersediaan kursi/sofa/meja kecil	5.4	-	-
12	Koridor digunakan untuk berkebun dengan ketersediaan Pot bunga	2.7	-	-
13	Ruang Makan digunakan untuk Tidur dengan ketersediaan tempat tidur	59.5	-	-
14	Dapur digunakan untuk menyetrika dengan ketersediaan Meja setrikaan	2.7	-	-
15	Ruang Tamu digunakan untuk menyetrika dengan ketersediaan meja setrikaan dan kursi	13.5	-	-
16	Ruang Tamu digunakan untuk Sholat dengan ketersediaan Sajadah/Karpet	40.5	-	-
17	Ruang Tamu digunakan untuk mempersiapkan makanan untuk dijual dengan ketersediaan sofa/kursi/meja	2.7	-	-
18	Ruang Tamu digunakan untuk Tidur dengan ketersediaan tempat tidur	13.5	-	-
19	Ruang Tamu digunakan untuk Tidur dengan ketersediaan karpet	40.5	-	-
	Penyesuaian Fisik Ruang	-	-	-
20	Ruang Baru yang dibangun pada Lantai Dasar (Halaman tersisa)	5.4	-	-
21	Ruang Baru yang dibangun pada Area *Plafond* untuk area tidur	-	2.1	-

Notes: For KMY 1 *and* KMY 2 unit: Kamar Tidur = Ruang Utama Desain Terbuka dalam Unit
For KKA *units*: Kamar Tidur/Ruang Tamu/Ruang Makan seluruhnya Desain area Terbuka dalam Unit.

Penyesuaian ruang fungsional yang khas terhadap kamar tidur, yang dibuat oleh penghuni unit seluas 21 M2, ditunjukkan pada Tabel 5.3 di atas. Studi ini menemukan bahwa penyesuaian ruang fungsional khas zona kamar tidur/kamar tidur dibuat untuk tujuan makan di lantai dan berdoa dengan

menggunakan sajadah. Dengan tersedianya zona ruang tamu dan ruang makan pada unit KKA, maka penyesuaian ruang fungsional penghuni pun dilakukan. Ruang tamu diubah fungsinya dengan dan tanpa furnitur pendukung. Zona ruang keluarga digunakan untuk menyetrika, tidur dengan alas atau tempat tidur dan berdoa dengan sajadah. Sementara zona ruang tamu diubah secara fungsional untuk beberapa tujuan seperti yang dijelaskan, zona ruang makan secara fungsional diubah menjadi tempat tidur di ranjang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa semua rumah tangga melakukan berbagai bentuk penyesuaian ruang.



Gambar 5.2 Balkon (KKA) pada Unit 21m2
Diganti Fungsinya Menjadi Tempat Tidur
Sumber: Dokumen Pribadi

Selain penyesuaian ruang fungsional, penyesuaian ruang fisik yang dilakukan oleh penghuni juga dicatat (lihat Tabel 5.4). Jenis penyesuaian ruang fisik permanen yang dilakukan pada tipe unit 21m2 adalah melalui partisi; di KKA (48,6%), di KMY 1 (56,2%) dan di KMY 2 (44,4%). Partisi penuh paling banyak digunakan pada unit KMY 1 dan KMY 2, sedangkan penggunaan furnitur tinggi (> 1,80m) paling banyak digunakan pada unit KKA. Jenis penyesuaian ruang fisik ini menunjukkan bahwa penghuni berusaha membagi ruangan dalam upaya menciptakan lebih banyak ruang dan area pribadi.

Table 5.4 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi dalam Unit 21m2

No	Jenis Partisi	Frekuensi (%)		
		KKA	KMY 1	KMY 2
1	Partisi Pemisah Ruang PENUH (*plywood*)	8.1	25.0	33.3
2	Partisi Pemisah Ruang SEBAGIAN (*plywood*)	2.7	-	-
3	Furniture tinggi digunakan Pemisah ruang (>1.80m)	29.7	20.8	-
4	Furniture rendah digunakan Pemisah ruang (<1.80m)	2.7	6.3	-
5	*Gordyn*	5.4	4.2	11.1

6	Tidak menggunakan Partisi	37.8	43.8	44.4
7	Tidak menjawab	13.5	-	11.1
	Total	100.00	100.00	100.00

Gambar 5.3 Furniture Tinggi (Lemari) dan *Gordyn* Digunakan Sebagai Pemisah Ruang di Unit 21m2
Sumber: Dokumen Pribadi

Penyesuaian ruang fisik lainnya terjadi ketika penghuni membuat ruang baru yang dibangun secara permanen sebagai tempat tidur. Dalam KKA, ruang tersebut hanya ditemukan dalam kaitannya dengan satuan lantai dasar, memanfaatkan areal yang berdekatan dengan masing-masing satuan. Pada KMY 1 dibangun ruang baru pada area plafon unit lantai atas seperti terlihat pada Tabel 4.49 di atas. Meskipun hanya terdapat sedikit rumah tangga di KKA (5,4%) dan di KMY 1 (2,1%) yang menciptakan ruang seperti itu baik di lantai dasar maupun di langit-langit, temuan ini menunjukkan perlunya penghuni harus menggunakan strategi koping untuk menyesuaikan diri. ruang fisik untuk memenuhi kebutuhan perilaku mereka.

Di samping pertanyaan tentang perubahan fisik ruang, penghuni juga mendemonstrasikan cara-cara mengatasi lingkungannya melalui adaptasi perilaku terhadap ruang. Dengan kata lain, daripada membuat perubahan fisik, mereka mencoba mengubah perilaku mereka agar sesuai dengan ruang yang disediakan.

Dari berbagai macam penyesuaian perilaku yang teridentifikasi pada KKA dan KMY 1, beberapa di antaranya dipersepsikan oleh warga telah meningkatkan taraf hidupnya dalam beberapa hal sementara memperburuknya dalam hal lain. Namun di KMY 2, warga percaya bahwa adaptasi tersebut telah menurunkan kualitas hidup mereka secara total.

Terdapat 12 jenis adaptasi perilaku yang ditemukan dan dianggap dapat meningkatkan kualitas hidup di KKA dan sembilan jenis yang dianggap perlu untuk dapat hidup di kompleks, meskipun dianggap merugikan kualitas hidup mereka secara keseluruhan.

Sebagai perbandingan, terdapat 16 jenis adaptasi/penyesuaian perilaku di KMY 1 yang dinilai dapat meningkatkan kualitas hidup penghuninya. 16 jenis lainnya dianggap mengurangi standar hidup meskipun penting untuk hidup di dalam kompleks. Untuk KMY 2, semua perubahan perilaku dianggap berdampak negatif pada kualitas hidup mereka.

Rangkaian perubahan peningkatan kehidupan yang diidentifikasi dalam KKA dan KMY 1 meliputi: waktu perjalanan yang lebih ramah, lebih singkat dan nyaman antara rumah dan tempat kerja, dan memasak dengan lebih nyaman di dapur bebas asap rokok (menggunakan kompor gas). Warga juga lebih banyak mengikuti kegiatan olahraga, berbelanja lebih nyaman melalui penggunaan "tukang sayur" yang mengunjungi kompleks setiap hari dan lebih banyak waktu untuk bersosialisasi melalui fasilitas umum yang disediakan. Selain itu, dianggap ada cara yang lebih baik untuk mencari nafkah di lingkungan yang kompleks, dan tingkat yang lebih tinggi dari perilaku dan sikap sosial yang positif dalam menanggapi pengawasan lingkungan dari perspektif budaya (misalnya, tidak pulang terlalu larut untuk wanita, dll).

Di sisi lain, adaptasi perilaku yang dianggap menurunkan kualitas hidup antara lain: lebih jarang keluar dari unit karena melelahkan menaiki tangga, kebisingan larut malam yang menghalangi tidur, sosialisasi yang buruk karena kondisi lingkungan yang buruk dan aktivitas sosial yang kurang di dalam lingkungan.

Penemuan ini juga mengukur sejauh mana pengaruh ruang terhadap perilaku dan perilaku terhadap ruang. Sesuai indikasi, hingga 13 jenis penyesuaian ruang fungsional dilakukan di KKA, 10 jenis di KMY 1 dan 3 jenis di KMY 2. Ini dilakukan oleh 2.1 - 59.5% penghuni KKA, 2.1 - 72.9% di KMY 1 dan 11.1 - 100.0% dari KMY 2 penghuni. Penyesuaian ruang fisik yang signifikan dilakukan pada KKA dan KMY 1, melalui penambahan ruang secara fisik: 5,4% unit yang dikunjungi di KKA memiliki ruang tambahan di lantai dasar, dan 2,1% unit yang dikunjungi di KMY 1 memiliki ruang tambahan di langit-langit. daerah. Penggunaan partisi adalah bentuk lain dari penyesuaian ruang fisik untuk unit 21m2. Jenis penyesuaian ini terlihat pada 48,6% unit di KKA, 56,2% unit di KMY 1 dan 44,4% unit di KMY 2.

Studi tersebut juga mengungkap bagaimana ruang berdampak pada perilaku di semua lokasi. Dalam hal adaptasi perilaku, tercatat 19, 32 dan 14 jenis yang dicatat oleh penghuni masing-masing di KKA, KMY 1 dan KMY 2.

Warga KKA, 2,7 - 27% menunjukkan adaptasi perilaku; Jumlah penghuni KMY 1, 2,1 - 29,2%, dari penghuni KMY 2, 11,1 - 66,7%.

Kesimpulannya, penelitian ini menunjukkan bahwa perilaku dan aktivitas penghuni berdampak signifikan terhadap cara mereka memanfaatkan ruang: 59,5 - 100,0% rumah tangga di tipe unit 21m2 telah mengubah ruang baik secara permanen maupun improvisasi. Studi ini juga mengungkap dampak signifikan ruang terhadap perilaku penghuni: 27,0 - 66,7% penduduk ditemukan terpengaruh dengan cara yang dibahas.

C. UNIT 36M2 & PENGHUNINYA

Ketika orang tidak puas dengan cara mereka menggunakan lingkungan fisik, mereka mulai mengatasinya untuk memenuhi kebutuhan mereka. Di mana persepsi penghuni unit seluas 36 M2 ditemukan negatif, perilaku koping mereka dipelajari. Dua tipe perilaku koping ditemukan pada tipe unit ini: penyesuaian terhadap ruang (*space adjustment*) dan adaptasi terhadap ruang.

Sejauh mana perilaku dan lingkungan atau ruang saling terkait dan berdampak pada satu sama lain yang diselidiki di sini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sejumlah besar rumah tangga mengatasi lingkungan baik melalui penyesuaian fisik dan fungsional terhadap ruang yang disediakan dan melalui adaptasi terhadap ruang.

Studi tersebut menemukan bahwa penyesuaian fisik dan fungsional telah dilakukan. Ada 13 jenis penyesuaian ruang yang dilakukan oleh penghuni TAB A, 10 terkait dengan penghuni TAB B, 7 terkait dengan KMY 1 dan 10 jenis di KMY 2 (lihat Tabel 5.5). Temuan menunjukkan berbagai jenis penyesuaian ruang untuk semua rumah tangga.

Tabel 5.5 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 36m2

No	Jenis Penyesuaian Fungsi Ruang yang dilakukan oleh Penghuni	Frekuensi (%)			
	Penyesuaian Fungsi Ruang	TAB.A	TAB.B	KMY 1	KMY 2
1	Kamar Tidur digunakan sebagai tempat makan diarea lantai	3.7		6.9	5.3
2	Kamar Tidur digunakan sebagai tempat Sholat dengan ketersediaan Sajadah/Karpet	64.8	69.0	51.7	76.3
3	Ruang Tamu sebagai tempat Sholat dengan ketersediaan Sajadah/Karpet	16.7	4.8	13.8	-
4	Ruang Tamu sebagai tempat persiapan makanan untuk dijual dengan ketersediaan sofa/kursi dan meja	3.7	-	-	-
5	Ruang Tamu digunakan sebagai tidur dengan ketersediaan Tempat Tidur	1.9	-	-	-

6	Ruang Tamu digunakan untuk tidur dengan ketersediaan Tikar diatas lantai *Living room used for sleeping purpose with mat*	20.4	11.9	6.9	26.3
7	Ruang Tamu digunakan untuk tidur dilantai	1.9	2.4	3.4	
8	Ruang Tamu digunakan untuk menyetrika dengan ketersediaan meja setrika		2.4		5.3
9	Ruang Tamu digunakan untuk menyetrika dengan ketersediaan sofa dan meja set	5.6	4.8	6.9	7.9
10	Kursi dan Meja kecil tersedia di Balkon	1.9	-	-	-
11	Balkon digunakan untuk memasak dengan ketersediaan kompor dan alat masak	7.4	-	-	-
12	Balkon digunakan untuk mencuci dengan ketersediaan mesin cuci	-	2.4	-	13.2
13	Koridor digunakan untuk tempat bermain anak	3.7	2.4	-	-
14	Koridor digunakan untuk ruang jemuran dengan ketersediaan kawat jemuran			3.4	5.3
15	Koridor digunakan untuk makan, ngobrol dan bersantai dengan ketersediaan kursi/sofa/meja kecil	7.4	4.8	-	7.9
16	Koridor digunakan untuk aktivitas berkebun dengan ketersediaan Pot-pot bunga	1.9	2.4	-	-
17	Koridor digunakan untuk makan, ngobrol dan bersantai dengan ketersediaan tikar/karpet	-	-	-	2.6
18	Aquarium tersedia di Kamar Tidur dan Koridor	-	-	-	2.6
	Penyesuaian Fisik Ruang				
19	Ruang baru yang diciptakan menggunakan lahan lantai dasar yang tersedia	1.9	-	-	-
20	Ruang baru yang diciptakan di area plafon yang digunakan untuk tidur	-	2.4	-	-
21	Ruang baru yang diciptakan di area plafon yang digunakan untuk belajar	-	2.4	-	-

For TAB A & TAB B *units*: Ruang Tamu/Ruang Makan adalah area desain ruang terbuka (*open plan*)
For KMY 1 & KMY 2 *units*: Tidak ada Ruang Makan pada Denah Unit

Penyesuaian ruang fungsional yang khas terhadap kamar tidur dan koridor yang dilakukan oleh penghuni unit seluas 36 M2 di semua lokasi ditunjukkan pada tabel 5.5 di atas.

Penyesuaian ruang fungsional kamar tidur dibuat untuk tujuan sholat dengan alas yang disediakan dan untuk makan. Penyesuaian ruang fungsional dengan luas ruang tamu dan ruang makan dilakukan oleh penghuni TAB A dan TAB B. Ruang tamu diubah secara fungsional dengan melakukan penyetrikaan menggunakan sofa dan meja atau meja setrika. Ruang tamu juga digunakan untuk tidur dengan alas atau tempat tidur yang disediakan. Balkon diubah secara fungsional untuk kegiatan mencuci dan memasak.

Sifat dari penyesuaian ruang fisik dicatat pada tabel 5.6. Jenis utama dari penyesuaian ruang fisik permanen dilakukan dengan memasang partisi; ini hanya ditemukan di TAB B (9,5% dari unit yang dikunjungi). Penggunaan furnitur tinggi (tinggi lebih dari 1,80m) ditemukan digunakan di sebagian besar unit di semua lokasi kecuali KMY 1. Jenis penyesuaian ruang fisik ini menyarankan penghuni, terutama TAB B membagi ruangan untuk menciptakan kesan ruangan lebih dan area pribadi.

Tabel 5.6 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi pada Unit 36m2

No	Jenis Partisi	Frekuensi (%)			
		TAB A	TAB B	KMY 1	KMY 2
1	Partisi Pemisah Ruang PENUH (*plywood*)	-	9.5	-	-
2	Partisi Pemisah Ruang SEBAGIAN (*plywood*)	-	-	-	-
3	Furniture tinggi digunakan Pemisah ruang (>1.80m)	7.4	11.9	-	2.6
4	Furniture rendah digunakan Pemisah ruang (<1.80m)	-	-	-	-
5	*Gordyn*	-	-	-	-
6	Tidak menggunakan Partisi	68.5	42.9	89.7	81.6
7	Tidak menjawab	24.1	35.7	10.3	15.8
	Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Satu lagi dibuat dari penyesuaian ruang fisik ditemukan di mana penghuni menciptakan ruang permanen baru untuk tidur (lihat Tabel 5.5). Penghuni TAB A hanya melakukan ini pada unit lantai dasar. Di lantai atas itulah penghuni TAB B diperluas ke area langit-langit untuk ruang ekstra. Meskipun hanya sedikit rumah tangga di TAB A (1,9%) yang membangun ruang ekstra di lahan kosong di lantai dasar, dan 2,4% rumah tangga di TAB B yang membuat ruang baru di area plafon, temuan ini menunjukkan bahwa penghuninya menggunakan koping. perilaku melalui penyesuaian ruang fisik untuk memenuhi kebutuhan perilaku mereka.

Gambar 5.4 Ruang yang Diperluas pada Lantai Dasar di Unit 36m2
Sumber: Dokumen Pribadi

Selain penyesuaian ruang (fisik dan fungsional), penghuni juga dapat mengatasi lingkungannya melalui cara mereka beradaptasi dengan ruang tersebut. Alih-alih membuat perubahan fisik pada ruang yang tersedia, mereka juga berusaha mengubah perilaku agar sesuai dengan ruang yang dialokasikan.

Adaptasi perilaku ditemukan telah terjadi di semua lokasi dengan beberapa di antaranya tampak meningkatkan kehidupan dan yang lainnya merugikan.

Studi tersebut menemukan lima jenis perubahan perilaku yang dianggap meningkatkan kualitas hidup penghuni, sementara empat jenis lainnya dipandang perlu untuk tinggal di kompleks, dianggap berdampak buruk pada kualitas hidup mereka.

Di antaranya yang dinilai dapat meningkatkan kualitas hidup, antara lain: menjadi lebih bersosialisasi dan meningkatkan waktu bermain bagi anak-anak karena penyediaan fasilitas umum di kompleks tersebut; bisa pergi bekerja nanti karena tempat kerja yang lebih dekat; peningkatan ketersediaan cara untuk mencari nafkah di lingkungan sekitar kompleks; memasak dengan lebih nyaman di dalam dapur bebas asap rokok.

Di sisi lain, terdapat berbagai perubahan perilaku yang dinilai dapat menurunkan kualitas hidup warga. Ini termasuk: sosialisasi yang buruk terkait dengan kondisi lingkungan yang lebih rendah; pilihan aktivitas sosial yang lebih sedikit di lingkungan tetangga; harus bangun pagi karena lokasi kerja dan sekolah jauh dari rumah; penggunaan tangga menjadi melelahkan dan mengurangi keluar.

Studi tersebut juga mengukur sejauh mana ruang berdampak pada perilaku dan perilaku yang berdampak pada ruang. Temuan menunjukkan bahwa perilaku berdampak pada ruang, seperti terlihat pada banyaknya jenis

penyesuaian ruang, baik secara fungsional maupun fisik. Seperti yang ditunjukkan, hingga 13 jenis penyesuaian ruang fungsional dibuat di TAB A, 10 jenis di TAB B, 7 jenis di KMY 1 dan 10 jenis di KMY 2. Ini dibuat oleh 1,9 - 64,8% penghuni TAB A, 2,4 - 69,0% penghuni TAB B, 3,4 - 51,7% penghuni KMY 1 dan 2,6 - 76,3% penghuni KMY 2. Penyesuaian ruang fisik yang signifikan dilakukan di TAB A dan TAB B, melalui cara mereka memperluas ruang: 1,9% unit yang dikunjungi di TAB A memiliki ruang tambahan di lantai dasar dan 2,4% unit yang dikunjungi di TAB B memiliki ruang tambahan di langit-langit daerah. Penggunaan partisi sementara adalah bentuk lain dari penyesuaian ruang fisik. Penyesuaian ruang fisik permanen juga ditemukan dalam kaitannya dengan partisi. Hal ini terlihat pada 9,5% unit yang dikunjungi di TAB B, sedangkan penggunaan furnitur dengan ketinggian lebih dari 1,80m ditemukan pada sebagian besar unit seluas 36 M2 di semua lokasi kecuali KMY 1.

Temuan ini menunjukkan bagaimana ruang angkasa berdampak pada perilaku di semua lokasi. Dilihat dari perilaku adaptasi, ditemukan 22, 19, 20 dan 24 jenis perilaku adaptasi pada penghuni TAB A, TAB B, KMY 1 dan KMY 2. Dari penghuni TAB A, 1,9 - 25,9% menunjukkan perilaku adaptasi; Jumlah penghuni TAB B 2,4 –19,0% dari penghuni KMY 1 3,4 - 51,7% dan KMY 2 penghuni 2,6 - 31,6%.

Kesimpulannya, perilaku dan aktivitas penghuni dalam unit 36 M2 berdampak signifikan terhadap cara mereka menggunakan ruang: 51,7 - 76,3% rumah tangga telah mengubah ruang secara permanen atau improvisasi. Ruang yang disediakan juga terbukti berdampak signifikan terhadap perilaku penghuni: 19,0 - 51,7% penghuni rumah tangga yang tinggal di tipe unit 36 M2 telah terpengaruh seperti yang dijelaskan.

D. UNIT 42M2 & PENGHUNINYA

Mengingat bahwa kamar dengan desain unit 42 m2 dianggap terlalu banyak digunakan dan dengan demikian tidak terlihat berfungsi dengan baik seperti yang dijelaskan, dan penghuni tidak puas dengan lingkungan fisik tempat mereka tinggal, mereka berusaha mengatasi lingkungan untuk memenuhi kebutuhan mereka. Dua tipe perilaku koping penghuni pada tipe unit 42m2 yang diteliti adalah penyesuaian terhadap ruang (*space adjustment*) dan adaptasi terhadap ruang (*adaptation behavior*). Sejauh mana perilaku dan lingkungan (ruang) saling terkait atau berdampak satu sama lain yang diselidiki di sini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sejumlah besar rumah tangga melakukan penyesuaian ruang fungsional dan fisik serta adaptasi perilaku terhadap ruang mereka.

Ditemukan sembilan jenis penyesuaian ruang yang dilakukan oleh penghuni KKA dan tujuh jenis oleh mereka yang ada di KMY 2 (lihat Tabel 5.7). Semua rumah tangga telah melakukan berbagai penyesuaian ruang.

Tabel 5.7 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 42m2

No	Jenis Penyesuaian Ruang yang dilakukan oleh Penghuni	Frekuensi (%)	
	Penyesuaian Fungsi Ruang	**KKA**	**KMY 2**
1	Kamar Tidur digunakan untuk tempat makan di lantai	11.8	12.5
2	Kamar Tidur digunakan untuk tempat Sholat dengan ketersediaan Sajadah/Karpet	76.5	68.8
3	Ruang Tamu digunakan untuk menyetrika dengan ketersediaan Sofa/meja set	5.9	-
4	Ruang Tamu digunakan untuk Sholat dengan ketersediaan Sajadah/Karpet	5.9	6.3
5	Ruang Tamu digunakan untuk Tidur dengan ketersediaan Tikar	17.6	25.0
6	Ruang Tamu digunakan untuk Tidur di lantai	-	6.3
7	Kursi & Meja Kecil tersedia di Balkon	-	6.3
8	Balkon digunakan untuk menyetrika dengan ketersediaan Meja Setrika	-	6.3
9	Koridor digunakan untuk tempat bermain anak	35.3	-
10	Koridor digunakan untuk makan, ngobrol, bersantai dengan ketersediaan kursi/sofa/meja kecil	11.8	-
11	Koridor digunakan untuk makan. Ngobrol, bersantai dengan ketersediaan tikar/karpet	5.9	-
12	Koridor digunakan untuk aktivitas berkebun *Corridor used for gardening activities* dengan ketersediaan Pot-pot bunga	5.9	-

Notes: For KKA *units*: Ruang Tamu/Ruang Makan adalah area desain ruang terbuka (*Open Plan*)
For KMY 2 *units*: Tidak tersedia Ruang Makan dalam Denah Ruang

Berkenaan dengan kamar tidur, bentuk khas dari penyesuaian fungsional termasuk makan di lantai dan berdoa di atas tikar, untuk umat Islam. Ruang tamu secara fungsional diubah dalam hubungannya dengan tidur di atas sajadah dan berdoa juga di atas sajadah khusus untuk tujuan ini. Meskipun tidak khas, ruang tamu telah diubah secara fungsional untuk beberapa tujuan, koridor juga diubah secara fungsional untuk memungkinkan bermain remaja, makan, mengobrol (dengan/tanpa furnitur yang disediakan) dan bahkan berkebun.

Penyesuaian ruang fisik dapat dilihat pada Tabel 5.8. Penyesuaian fisik pada KKA dilakukan dengan memasukkan partisi menggunakan *high-furniture* (> 1.80m) pada 11,8% unit yang dikunjungi dan *short-furniture* (<1.80m). Jenis penyesuaian ini mengungkapkan bagaimana penghuni berupaya memisahkan kamar mereka menjadi lebih banyak ruang dan area pribadi. Tidak ada penyesuaian fisik semacam ini ditemukan di KMY 2.

Table 5.8 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi pada Unit 42m2

No	Jenis Partisi	Prosentase (%)	
		KKA	KMY 2
1	Partisi Pemisah Ruang PENUH (*plywood*)	-	-
2	Partisi Pemisah Ruang SEBAGIAN (*plywood*)	-	-
3	Furniture tinggi digunakan Pemisah ruang (>1.80m)	11.8	-
4	Furniture rendah digunakan Pemisah ruang (<1.80m)	11.8	-
5	*Gordyn*	-	-
6	Tidak menggunakan Partisi	52.9	75.0
7	Tidak menjawab	23.5	25.0
	Total	100.0	100.0

Selain penyesuaian ruang (fisik dan fungsional), penghuni juga ditemukan mengatasi lingkungan rumah tangganya dengan berbagai cara. Alih-alih membuat perubahan fisik pada ruang mereka, mereka malah mencoba mengubah perilaku mereka agar sesuai dengan ruang tersebut. Dari jumlah tersebut, beberapa dianggap telah meningkatkan kehidupan mereka, sementara yang lain berdampak buruk.

Hasil penelitian menemukan 11 jenis adaptasi perilaku yang umum dilakukan oleh warga, enam di antaranya dipersepsikan meningkatkan kualitas hidup, dan lima di antaranya dirasakan memperburuk mereka.

Hal-hal yang dinilai telah mengalami perbaikan antara lain: menjadi lebih supel dan anak-anak lebih banyak memiliki waktu bermain, karena perbaikan fasilitas umum di dalam kompleks; berangkat kerja nanti karena tempat kerja tertutup; lebih sedikit obat; keinginan yang lebih besar untuk tetap di rumah karena lebih banyak ruang; peningkatan fasilitas memasak di lingkungan dan dapur bebas asap rokok.

Di antara perubahan perilaku yang dianggap menurunkan kualitas hidup mereka, antara lain: berkurangnya sosialisasi karena kondisi lingkungan yang buruk; menurunnya rentang kegiatan sosial untuk dihadiri; harus bangun lebih awal karena tempat kerja atau sekolah terletak jauh dari rumah; sifat tangga yang melelahkan yang berdampak pada acara eksternal; dan kesulitan tidur di malam hari karena kebisingan. Hasil temuan menunjukkan bahwa semua rumah tangga menampilkan perilaku adaptasi dan telah beradaptasi dengan ruang dalam beberapa hal.

Studi tersebut juga mengukur sejauh mana pengaruh ruang terhadap perilaku dan perilaku terhadap ruang. Sebagaimana telah disebutkan, strategi koping warga diamati dari segi penyesuaian terhadap ruang (*space adjustment*) dan adaptasi terhadap ruang.

Temuan menunjukkan bahwa perilaku berdampak pada ruang, terlihat dari berbagai macam penyesuaian ruang fungsional dan fisik yang dilakukan oleh penghuni. Seperti diketahui, hingga 9 jenis penyesuaian fungsi dilakukan oleh 5,9 - 76,5% rumah tangga di KKA dan hingga 7 jenis penyesuaian fungsi oleh 6,3 - 68,8% rumah tangga di KMY 2. Tidak ada penyesuaian fisik yang dilakukan oleh penghuni unit 42 M2 di cara memperluas ruang, baik di lantai dasar atau di area langit-langit pada tipe unit lainnya. Namun penggunaan sekat, menggunakan furnitur tinggi atau pendek untuk membagi ruangan tetap digunakan seperti terlihat pada 11,8% KKA unit dan 11,8% KMY 2 Unit yang dikunjungi.

Temuan ini mengungkap bagaimana ruang angkasa berdampak pada perilaku penghuninya. Dalam hal adaptasi perilaku, ditemukan 14 dan 20 jenis adaptasi pada penghuni KKA dan KMY 2. Dari penghuni KKA, 5,9 –35,3% mengungkapkan adaptasi perilaku; dari KMY 2, 6,3 - 62,5%.

Kesimpulannya, penelitian ini menunjukkan bahwa perilaku dan aktivitas penghuni unit 42 M2 berdampak signifikan terhadap cara mereka menggunakan ruang: 68,8 - 76,5% rumah tangga telah mengubah ruang baik secara permanen maupun improvisasi. Ruang yang disediakan juga terbukti berdampak signifikan pada perilaku penghuni: 35,3 - 62,5% penghuni rumah tangga terkena dampak.

E. UNIT 51M2 & PENGHUNINYA

Ketidakpuasan dengan lingkungan fisik memperkenalkan strategi koping untuk memenuhi kebutuhan yang dirasakan. Dengan demikian, ketika persepsi negatif ditemukan, perilaku koping dipelajari. Dua varian perilaku koping penghuni ditemukan pada tipe unit seluas 51m2: penyesuaian terhadap ruang (*space adjustment*) dan adaptasi ruang.

Sejauh mana perilaku dan lingkungan atau ruang saling terkait dan berdampak pada satu sama lain yang diselidiki di sini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sejumlah besar rumah tangga mengatasi lingkungan baik melalui penyesuaian fisik dan fungsional terhadap ruang yang disediakan dan melalui adaptasi terhadap ruang.

Dari penyesuaian fisik dan fungsional yang diteliti, terdapat lima jenis penyesuaian yang dilakukan penghuni di semua rumah tangga untuk kamar tidur, ruang tamu dan koridor (lihat Tabel 5.9).

Tabel 5.9 Penyesuaian Ruang Dalam Unit 51m2

No	Jenis Penyesuaian terhadap Ruang yang dilakukan oleh Penghuni	Frekuensi (%)
	Penyesuaian Fungsi Ruang	**KKA**
1	Kamar Tidur digunakan untuk tempat makan diatas lantai	14.3
2	Kamar Tidur digunakan untuk Ibadah Sholat dengan ketersediaan Sajadah/Karpet	28.6
3	Ruang Tamu digunakan untuk menyetrika dengan ketersediaan sofa/meja	14.3
4	Ruang Tamu digunakan untuk tidur dengan ketersediaan Tikar (diletakkan diatas lantai)	14.3
5	Koridor digunakan untuk tempat bermain anak	57.1
	Penyesuaian Fisik Ruang	
6	Ruang Baru yang diciptakan/dibangun diruang sisa (umum) lantai dasar	14.3

Note: Area Ruang Tamu/Ruang Makan adalah Desain ruang terbuka (*Open Plan*)

Studi tersebut menemukan bahwa penyesuaian fungsional di dalam kamar tidur dibuat untuk tujuan makan di lantai dan berdoa. Ruang tamu juga diubah secara fungsional dengan dan/atau tanpa furnitur pendukung untuk menyetrika, menggunakan sofa dan *table set* dan untuk tidur dengan alas atau ranjang yang disediakan. Sementara ruang tamu diubah secara fungsional untuk tujuan yang dijelaskan, koridor diubah menjadi tempat bermain anak-anak.

Gambar 5.5 Koridor Gedung 51m2 (KKA) Diubah/Disesuaikan Fungsinya Menjadi Area Bermain Anak-Anak dan Tersedia Bersantai/Kursi/Sofa
Sumber: Dokumen Pribadi

Penyesuaian fisik menyangkut penciptaan ruang baru yang dibangun secara permanen, yang digunakan untuk tidur dan sholat. Bentuk ruang ini hanya ditemukan dalam kaitannya dengan satuan lantai dasar, dengan memanfaatkan lahan yang berdekatan dengan satuan. Meskipun hanya terdapat minimal jumlah rumah tangga (14,3%) yang melakukan hal tersebut,

namun hal tersebut menunjukkan cara penanganan yang diekspresikan melalui perubahan fisik untuk memenuhi kebutuhan.

Penyesuaian ruang fisik lainnya juga ditemukan. Penyesuaian fisik yang dicapai melalui penggunaan partisi furnitur tinggi ditemukan pada 14,3% unit yang dikunjungi. Penyesuaian yang dilakukan ini memperlihatkan bagaimana penghuni berusaha membagi ruangan untuk lebih banyak area dan privasi (lihat Tabel 5.10).

Tabel 5.10 Penyesuaian Ruang Fisik: Penggunaan Partisi dalam Unit 51m2

Table 5.10 ***Physical Space Adjustment: The Use of Partitions in the*** **51m2** ***Unit***

No	*Types of Partition*	*Frequency* (%)
		KKA
1	*Full-partition* (*plywood*)	-
2	*Semi-full partition used* (*plywood*)	-
3	*High-furniture used to split the rooms* (>1.80m)	14.3
4	*Short-furniture used* (<1.80m)	-
5	*Curtain*	-
6	*No Partition used in the unit*	42.9
7	*No response*	42.9
	Total	100.0

Masalah lain dalam mengatasi masalah juga menyangkut cara dan tingkat di mana individu menyesuaikan diri dengan ruang daripada dengan membuat perubahan fisik. Beberapa di antaranya terlihat meningkatkan kehidupan mereka, yang lain memiliki efek negatif.

Studi tersebut menemukan enam jenis bentuk perilaku adaptasi yang biasa dilakukan warga: empat dianggap meningkatkan kualitas hidup mereka, dua berdampak negatif pada mereka. Dari mereka yang dianggap telah meningkatkan kualitas hidup mereka, termasuk menjadi lebih sosial dan menciptakan lebih banyak waktu bermain bagi anak-anak karena fasilitas umum yang disediakan di dalam kompleks; waktu perjalanan yang lebih baik karena dekat dengan tempat kerja dan bebas dari banjir. Di sisi lain, sosialisasi yang buruk karena kondisi lingkungan yang kurang memadai dan privasi yang buruk di unit dari tetangga dinilai berdampak negatif bagi penghuni. Hasil temuan menunjukkan bahwa semua rumah tangga menampilkan perilaku adaptasi dan telah beradaptasi dengan ruang dalam beberapa hal.

Studi tersebut juga mengukur sampai sejauh mana ruang berdampak pada perilaku dan perilaku yang berdampak pada ruang. Seperti yang telah disebutkan, perilaku koping penghuni unit seluas 51m2 diamati dari segi penyesuaian terhadap ruang (*space adjustment*) dan adaptasinya terhadap

ruang. Penyesuaian ruang adalah tentang bagaimana aktivitas perilaku penghuni berdampak pada ruang mereka, sedangkan perilaku adaptasi adalah tentang bagaimana penghuni menyesuaikan perilakunya untuk mengatasi ruang yang tersedia bagi mereka.

Temuan menunjukkan bahwa perilaku berdampak pada ruang, seperti terlihat pada penyesuaian ruang tersebut, baik secara fungsional maupun fisik. Sebagaimana dicatat, hingga 5 jenis bentuk fungsional penyesuaian dilakukan oleh 14,3 hingga 57,1% rumah tangga. Penyesuaian fisik yang signifikan yang dilakukan melalui perluasan ruang di lantai dasar ditemukan pada 14,3% unit yang dikunjungi. Penggunaan partisi furnitur untuk memisahkan kamar terdiri dari mode penyesuaian fisik lainnya seperti yang terlihat pada 14,3% unit yang dikunjungi.

Temuan ini menunjukkan bagaimana ruang berdampak pada perilaku penghuni. Dari segi perilaku adaptasi, ditemukan 6 jenis perilaku adaptasi pada penghuni masing-masing 14,3 - 42,9%.

Kesimpulannya, studi ini mengungkapkan bahwa perilaku dan aktivitas penghuni tipe unit ini berdampak signifikan terhadap cara mereka menggunakan ruang mereka: 57,1% rumah tangga telah mengubah ruang secara permanen atau improvisasi. Ruang yang disediakan juga telah terbukti berdampak signifikan pada perilaku penghuni: 42,9% penghuni telah terpengaruh dengan cara seperti yang dijelaskan sebelumnya.

Gambar 5.6
Tirai digunakan untuk Partisi/Pemisah Ruang pada Unit 18m2 (KMY 1)

Sumber: Dokumen Pribadi

Gambar 5.7
Furniture/Lemari Tinggi digunakan untuk memisahkan ruang pada Uniit 21m2 (KKA)

Sumber: Dokumen Pribadi

KESIMPULAN

Buku ini menjelaskan dan menyimpulkan bahwa desain yang ada untuk rumah murah/sederhana di Jakarta tidak cukup memperhatikan perilaku atau aktivitas penghuninya sehari-hari maupun memenuhi kebutuhannya akan kamar, sehingga kamar yang ada tidak digunakan secara efektif dalam dari segi fungsi yang biasa, dan ketidakpuasan penghuni dengan beberapa aspek ruang unit mereka, mengarah pada koping dalam bentuk penyesuaian dan adaptasi ruang.

Hal ini untuk menasihati bahwa desain untuk perumahan murah/ sederhana di Jakarta dikembangkan dengan memperhatikan beberapa masalah penting yang harus diselesaikan. Arsitek harus didorong untuk mengembangkan ide-ide desain baru, dengan mempertimbangkan perilaku dan aktivitas populasi sasaran, terutama bagi pengguna yang tidak terlibat dalam proses desain, seperti yang terjadi pada sebagian besar perumahan publik di tingkat berpenghasilan rendah.

Arsitek juga harus didorong untuk mempelajari dan mengembangkan standar pemrograman perumahan untuk berbagai jenis unit rumah murah/sederhana, berdasarkan kegiatan yang perlu diakomodasi. Konsep baru pemrograman atas dasar perilaku harus diperbaiki dan diproduksi secara individual dan disesuaikan untuk setiap proyek sesuai dengan karakteristik pengguna yang berbeda. Pengumpulan data aktivitas berbasis ruang angkasa diperlukan untuk konsep program perumahan murah/sederhana dalam kota Jakarta.

Rencana berbagai tipe unit rumah murah/sederhana di pusat kota Jakarta, berdasarkan karakteristik penggunanya, dapat dikembangkan dengan mengacu pada aktivitas perilaku pengguna yang telah ditetapkan dalam studi ini untuk masing-masing tipe unit. Informasi ini harus menjadi dasar untuk

setiap konsep desain perumahan murah/sederhana di dalam kota Jakarta di masa depan.

Untuk tipe unit 18m2, kombinasi ruang tamu dan kamar tidur yang lebih besar diperlukan untuk menampung berbagai aktivitas, bukan hanya satu kamar tidur kecil. Ruangan tersebut diharapkan dapat berfungsi sebagai tempat bagi penghuni untuk makan, beternak ikan, membaca buku, koran dan majalah, bersantai dengan duduk dan minum, bercengkerama dengan tetangga, bermain dengan teman, mengasuh anak, belajar dan tidur. Standar ruang lantai yang lebih baik diperlukan untuk dapur agar masakan makanan dapat dijual. Wastafel harus dipasang di dapur agar penghuni dapat mencuci piring. Area binatu komunal perlu ditempatkan berdekatan dengan kamar mandi untuk penghuni mencuci pakaian (bukan melakukannya di kamar mandi) dan menyetrika mereka. Ruang harus disediakan baik di dalam unit atau di ruang komunal di luar unit untuk mengeringkan pakaian. Sebuah ruang pribadi kecil atau sudut ruangan (tertutup) di dalam unit diperlukan untuk memungkinkan penghuni Muslim untuk melakukan kegiatan rutin dan pribadi mereka shalat lima waktu sehari.

Untuk unit tipe 21 m2, ruang tamu dan kamar tidur gabungan yang lebih besar dibutuhkan untuk menampung berbagai aktivitas seperti makan, membaca koran dan majalah, senam/olah raga, bermain bersama teman, mengobrol dengan tetangga, tidur. Standar ruang lantai yang lebih baik untuk dapur diperlukan agar proses memasak makanan dapat dilakukan. Wastafel diperlukan di dapur agar penghuni dapat mencuci piring. Area binatu harus ditempatkan berdekatan dengan kamar mandi untuk penghuni mencuci pakaian (bukan di kamar mandi) dan untuk menyetrika. Perlu disediakan ruang di dalam unit atau di ruang komunal di luar unit untuk menjemur pakaian; Hal ini dapat dilakukan dengan meninjau standar ruang lantai untuk balkon servis. Sebuah ruang pribadi kecil atau sudut ruangan (tertutup) di dalam unit diperlukan untuk memungkinkan penghuni Muslim untuk melakukan kegiatan rutin dan pribadi mereka shalat lima waktu sehari.

Dengan perbaikan ruangan dan penyediaan ruangan ekstra untuk aktivitas penghuni, ruangan dalam unit 18m2 dan 21m2 akan dapat digunakan untuk fungsi kehidupan sehari-hari yang diharapkan, dan kebutuhan ruang ekstra seperti koridor dan ruang baru. Perpanjangan ruang yang dibuat oleh penghuni akan dihilangkan atau bahkan dihindari.

Untuk tipe unit seluas 36 m2, maka penyediaan satu ruangan multifungsi di dalam unit, atau ruang tamu yang diperbesar diperlukan untuk menampung berbagai aktivitas di ruangan tersebut untuk bekerja, senam/olah raga, tidur, makan, membaca koran atau majalah, membaca buku, bermain dengan teman, bersantai dengan duduk dan minum, serta

mengobrol dengan tetangga. Standar ruang lantai yang lebih baik untuk dapur diperlukan agar pilihan memasak makanan untuk dijual terjadi. Wastafel harus dipasang di dapur agar penghuni dapat mencuci piring. Area binatu harus ditempatkan berdekatan dengan kamar mandi untuk penghuni mencuci pakaian (bukan di kamar mandi) dan untuk menyetrika. Ruang harus disediakan di dalam unit atau di ruang komunal di luar mereka untuk mengeringkan pakaian; Hal ini dapat dilakukan dengan meninjau standar ruang lantai untuk balkon servis. Sebuah ruang pribadi kecil atau sudut ruangan (tertutup) di dalam unit diperlukan untuk memungkinkan penghuni Muslim untuk melakukan kegiatan rutin dan pribadi mereka shalat lima waktu sehari.

Untuk unit tipe 42 m2 diperlukan ruang tamu yang ditingkatkan atau diperbesar untuk menampung berbagai aktivitas di ruangan ini, seperti tidur, makan, membaca koran dan majalah, membaca buku, bermain bersama teman dan mengobrol dengan tetangga. Area binatu harus diletakkan berdekatan dengan kamar mandi agar penghuni dapat menyetrika. Sebuah ruang pribadi kecil atau sudut ruangan (tertutup) di dalam unit diperlukan untuk memungkinkan penghuni Muslim untuk melakukan kegiatan rutin dan pribadi mereka shalat lima waktu sehari.

Untuk unit tipe 51m2 diperlukan ruang tamu yang ditingkatkan dan diperbesar untuk berbagai aktivitas seperti bekerja, senam/olah raga, bermain bersama teman, membaca buku dan tidur. Area binatu harus diletakkan berdekatan dengan kamar mandi agar penghuni dapat menyetrika. Ruang pribadi kecil atau sudut ruangan (tertutup) di dalam unit diperlukan untuk memungkinkan penghuni Muslim untuk melakukan aktivitas pribadi dan rutin mereka shalat lima waktu sehari dan membaca Al-Qur'an.

Dengan perbaikan kamar dan penyediaan ruang ekstra untuk aktivitas penghuni, maka ruang dalam unit 36m2, 42m2 dan 51m2 akan dapat digunakan untuk fungsi kehidupan sehari-hari yang diharapkan, dan kebutuhan ruang ekstra seperti koridor dan ruang tambahan baru yang dibuat oleh penghuni akan dihilangkan atau bahkan dihindari.

Arsitek harus didorong untuk mengembangkan ide desain baru yang menjawab kebutuhan pengguna akan kualitas unit dan bangunan dalam hal kebutuhan ruang pengeringan dan penyediaan lift. Perbaikan desain untuk eksterior dan interior bangunan tipe unit kecil, yaitu bangunan 18m2 dan 21m2. Sistem proteksi kebakaran yang ditingkatkan dan sarana pelarian untuk unit bangunan yang menampung tipe unit 42m2 dan 51m2. Peningkatan kualitas bahan bangunan untuk dinding dan lantai tipe unit 51m2.

Perbaikan lingkungan untuk semua kompleks perumahan adalah untuk meminimalkan kepadatan bangunan di dalam kompleks tersebut; menyediakan ruang khusus yang dirancang untuk aktivitas remaja dan senior; kebersihan yang lebih baik di dalam kompleks; pengurangan vandalisme, serta pemeliharaan dan perbaikan gedung yang lebih baik; memperbaiki kondisi bangunan; penyediaan tangga dan lift yang baik untuk populasi dengan kepadatan tinggi jika terjadi kebakaran; polusi udara; penyediaan tempat parkir; lanskap dan jalanan yang dirancang dengan baik; dan ruang terbuka dengan ukuran yang baik untuk menampung berbagai aktivitas bermain.

Arsitek harus didorong untuk mengembangkan ide-ide desain baru yang memenuhi kebutuhan pengguna akan kualitas lingkungan yang lebih baik di semua tipe unit dan lokasi, terutama dalam hal ketersediaan tempat penjemuran bagi penghuni untuk menjemur pakaian mereka di bawah sinar matahari.

Penataan ruang dengan denah *non*-terbuka dibutuhkan oleh penghuni, menyediakan ruangan dengan berbagai fungsi privat dan terpisah, guna menghilangkan kebutuhan akan penyesuaian ruang secara fisik seperti memasang partisi pada unit.

Buku ini menyimpulkan bahwa desain hunian murah/sederhana di Jakarta yang ada saat ini kurang memperhatikan perilaku penghuninya dalam kehidupan sehari-hari dan memenuhi kebutuhan kamar, sehingga kamar tidak dapat digunakan secara efektif sesuai dengan fungsinya yang biasa, dan adanya ketidakpuasan. penghuni dengan beberapa aspek ruangan, mengarah pada koping dalam bentuk penyesuaian dan adaptasi ruang. Disjungsi antara desain dan penggunaan terlihat jelas. Studi tersebut membuktikan bahwa keragaman dan detail kegiatan telah diabaikan dan disederhanakan atas nama efisiensi lahan pada perumahan murah/sederhana di Jakarta.

REFERENCES

Abrams, ED & Blackman, EB 1973, *Managing Low and Moderate Income Housing*, Praeger Publishers, New York.

Aguilera, DC & Messick, JM 1974, *Crisis Intervention: Theory and Methodology*, C.V. Mosby, Saint Louis.

Akihary, HLH 1987, *De zorg voor een vreemde erfenis, dl*, NRC Handelsblad, 29 Mei.

Altman, I 1975, *The Environment and Social Behaviour*, Brooks/Cole, Monterey, Calif.

Altman, I & Vinsel, AM 1977, 'Personal space: An Analysis of E.T. Hall's Proxemic Framework. In I. Altman & J.F. Wohlwill (Eds)', in *Human Behaviour and Environment: Advances in theory and study*, vol. 1, Plenum, New York.

American Public Health Association 1960, *Standards for Healthful Housing: Planning the Neighborhood*, Public Administration Service, Chicago.

Andrew, Valins, B & Stuart 1977, *Architecture and Social Behaviour: Psychological Studies of Social Density*, New York, Toronto, London, Sydney.

Appleyard D. & Lintell, M 1972, 'The Environmental Quality of City Streets: The Residents' viewpoint', *Journal of the American Institute of Planners,* vol. 38, pp. 84-101.

Badan Pusat Statistik 2004, *Statistik Upah (Wage Statistics)*, Badan Pusat Statistik, Jakarta.

Badan Pusat Statistik DKI Jakarta 1998, *Jakarta Dalam Angka, Jakarta in Figures,* Edisi Revisi edn, BPS Propinsi DKI Jakarta, Jakarta.

Bank Tabungan Negara 1993, *BTN Housing Loans: Terms and Conditions*, BTN, Jakarta, Indonesia. Retrieved: 01/06, from http://wbln0018.worldbank.org/oed/oeddoclib.nsf/0/af5763dlcaa63252852567f5005dl.

Bartlett, S 1998, 'Does Inadequate Housing Perpetuate Children's Poverty?' *Childhood,* vol. 5, pp. 403-20.

Bashir, SA 2002, 'Home is where the harm is: Inadequate Housing as a Public Health Crisis', *American Journal of Public Health,* vol. 92, pp. 733-38.

Bassuk, EL, Weinreb, L.F., Dawson, R., Perloff, J.N., & Buckner, J.C. 1997, 'Determinants of Behaviour in Homeless and Low-Income Housed Preschool Children', *Pediatrics (NLM-medline),* vol. 100, no. 1, p. 92.

Baum, A 1981, 'Stress and the Environment', *Journal of Social Science,* vol. 37. No.1, p. 136.

Baum, AR, M., & O'Hara, J 1974, 'Architectural Variants of Reaction to Spatial Invasion', *Environment and Behaviour,* vol. 6, pp. 91-100.

Bell, PA, Fisher, JD & Loomis Ross, J 1978, *Environmental Psychology*, W.B. Saunders Company, Philadelphia.

Bernard, H, Russell 2000, *Social Study Methods: Qualititative and Quantitative Approaches*, Sage Publications, Inc., California.

Biro Hukum dan Humas Badan Pertanahan Nasional 1996, *Ketentuan-ketentuan Mengenai Rumah Susun*, Yayasan Kesejahteraan Pegawai Bhumi Bhakti Adhiguna, Jakarta.

Biro Pusat Statistik 2000, *Population Numbers*. Retrieved: 01/06, from http://www.campus.ncl.ac.uk.cardo/virtualconf/papers/Indonesia.htm.

Black, JC 1968, *Uses Made of Spaces in Owner-occupied Houses*, University of Utah.

Bloomer, CM 1976, *Principles of Visual Perception*, The Herbert Press, London.

Boutourline, S 1970, 'The Human Dimension in Architecture. In C.J. Holahan', in *Environment and Behaviour: A Dynamic Perspective*, Plenum Press, p.3-4, New York.

Brody, DS, Hahn, SR & Spitzer, RL 1998, 'Identifying Patients with Depression in the Primary Care Setting: a More Efficient Method.' *Arch Intern Med,* vol. 58, no. 22, pp. 2469-75.

Brooks, C 1992, *Rethinking the City*, Organisation for Economic Cooperation and Development. The OECD Observer., Paris.

Brown, B, Wright, H & Brown, C 1997, 'A Post Occupancy Evaluation of Wayfinding in a Pediatric Hospital: Study Findings and Implications for Instruction', *Journal of Architecture and Planning Study,* vol. 14, No.1, pp. 35-50.

Buchori, M, & Supradono, G. 1978, 'Evaluasi Penghuni Perumnas Semarang terhadap Tempat Kediaman Mereka.' in *Lokakarya permukiman bagi Penduduk Berpenghasilan Rendah*, Jakarta, pp. 26-8.

Byrne, D 1971, *The Attraction Paradigm*, Academic Press, New York.

Canter, D 1974, *Psychology for Architects*, Applied Science Publisher LTD., London.

Chiara, JD & Callender, JH 1990, *Time Saver Standards for Buildings Types,* 3rd edn, McGRAW-HILL Publishing company, New York.

Clapham, D, Kemp, P & Smith, SJ 1990, *Housing and Social Policy*, MacMilan Education Ltd., London.

Cohen S. & Lezak, A 1977, 'Noise and Inattentiveness to Social Cues', *Environment and Behavior,* vol. 9.

Coleman, JC 1973, 'Life Stress and Maladaptive Behaviour', *American Journal of Occupational Therapy,* vol. 27, no. 4, pp. 169-80.

Colin, W 2000, 'Housing and Urbanisation: Building Ideas for People and Cities', *The Architectural Review,* vol. 208, no. 1242, p. 96.

Cowan, P & Nicholson, J 1964/5, 'Growth and Change in Hospitals', *Transactions of the Barlett Society,* vol. 3, pp. 63-8.

Dane, F, C. 1990, *Study Methods*, Brooks/Cole Publishing Company, California, USA.

Data Perumnas 2002a, *Latar Belakang & Misi Perum Perumnas*. from http://www.kbw.go.id/publik/imp/perumnas/latar.htm.

Data Perumnas 2002b, *National Urban Development Corp*. from http://www.hsd.ait.ac.th/ihsa/si/a131c/jakarta/hou/phph.html.

Daves, WF & Swaffer, PW 1971, 'Effect of Room Size on Critical Inpersonal Distance', *Perceptual Motor Skills,* vol. 33, p. 926.

Davidson, R 1981, *Crime and Environment*, Croom Helm, London.

Davis, EE 1991, 'Social Indicators of Living Conditions in Ireland with European Comparisons', *Social Indicators Study,* vol. 25, pp. 103-365.

Dayakisni, TH 2003, *Psikologi Sosial,* 2 edn, Penerbit Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.

Delk, CW & Associates 1975, *Residential Site Planning Guide*, Washington.

Department of Housing & Regional Infrastructure Development 2002, *Prosentase Rumah Tangga yang Mempunyai Luas Lantai < 10m2 (Percentage Households with floorspace less than 10 m2)*. Retrieved: August 2, from http://www.kbw.go.id/Ditjen_mukim/statistik-bps/tabel-3-5htm.

Department of Public Works Perum-Perumnas 1979, *Walk Up Flats Tanah Abang Jakarta*, Department of Public Work, Jakarta.

Direktorat Perumahan dan Perum-Perumnas Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum & Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat 1980, *Lingkungan Rumah Susun Kebon Kacang-Jakarta*, Direktorat Perumahan dan Perum Perumnas Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum & Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, Jakarta.

Donna, E, Howard, L, Kaljee, L, T., Rachuba, S, I. & Cross 2003, 'Coping with Youth Violence: Assessment by Minority Parents in Perumahan Rakyat', *American Journal of Health Behaviour,* vol. 27, no. 5, p. 483.

Duke, MP & Nowicki, S 1972, 'A New Measure and Social Learning Model for Interpersonal Distance', *Journal of Experimental Study in Personality,* vol. 6, pp. 119-32.

Earls, M & Nelson, G 1988, 'The Relationship between Long-term Psychiatric Clients' Psychological Well-being and Their Perceptions of Housing and Social Support', *American Journal of Community Psychology,* vol. 16, pp. 279-93.

Engstrom, R & Putman, M 1979, *Planning and Design o f Townhouses and Condominiums*, Urban Land Institute, Washington.

Fisher, JD 1984, *Environmental Psychology,* 2nd edn, Holt, Rinehart and Winston, New York.

Frankel, AS & Barret, J 1971, 'Variations in Personal Space as a Function of Authoritarianism, Self-esteem, and Racial Characteristics of a Stimulus Situation', *Journal of Consulting and Clinical Psychology,* vol. 37, pp. 95-8.

Franklin, EM 1980, *Use of Housing Space by Families with preschool Children: Their Needs as Future Design Criteria*, University of Minnesota.

Freedman, JL 1975, *Crowding and Behaviour*, Freeman, San Francisco.

Fried & Gleicher, P 1972, 'Adaptation to a Range of Familiar and Unfamiliar Environments: The Residential Setting. In P.A. Bell, J.D. Fisher & R.J. Loomis', in *Environmental Psychology*, W.B. Saunders Company., Philadelphia, p. 231.

Friedmann, A, Zimring, C & Zube, E 1978, *Environmental Design Evaluation*, Plenum Press, New York.

Fullilove, MT, & Fullilove, R.E. 2000, 'What's housing got to do with it?' *American Journal of Public Health,* vol. 90, pp. 183-4.

Garland, H & Pearce, J 1967, 'Neurological Complications of Carbon Monoxide Poisoning', *Quarterly Journal of Medicine,* vol. 36, pp. 445-55.

Gasparini, A 1986, 'The Quality of Housing and the Dynamics of Housing Needs', *International Sociological Association (ISA)*.

Gayo, IHM 2001, *Buku Pintar Seri Senior,* 30th edn, Pustaka Warga Negara., Jakarta.

Geoffrey, N, G Brent, H & Richard, W-B 1998, 'The Relationship between Housing Characteristics, Emotional Well-being and the Personal Empowerment of Psychiatric Consumer/Survivors', *Community Mental Health Journal,* vol. 34, no. 1, p. 57.

Gerungan, WA 2002, *Psikologi Sosial,* 2 edn, P.T. Refika Aditama, Jakarta.

Gleicher, F, Gans, Hartman & Jacobs 1978, 'Some Implication for Urban Design. In C.J. Holahan', in R Moos (ed.), *Environment and Behaviour*, Plenum Press, New York, p. 41.

Gove, WR, Hughes, M & Galle, OR 1979, 'Overcrowding in the Home: An Empirical Investigation of Its Possible Pathological Consequences', *American Sociological Review,* vol. 44, pp. 59-80.

Grigsby & Rosenburg, L 1975, *Urban Planning Policy*, APS Publications, Inc., New York.

Gruber, J., K, Shelton & Gladys, G 1987, 'Assessment of Neighborhood Satisfaction by Residents of Three Housing Types', *Social Indicators Study,* vol. 19, pp. 303-15.

Hall, GB & Nelson, G 1996, 'Social Networks, Social Support, Personal Empowerment and the Adaptation of Psychiatric Consumer/Survivors: Path Analytic Models.' *Social Science and Medicine,* vol. 43, pp. 1743-54.

Handler, B 1970, *System Approach to Architecture*, American Elsevier Pusblishing Co., New York.

Harris, M 1980, *Culture, People, Nature,* 3rd edn, Harper & Row Publishers, New York.

Harris, PR 1992, 'Humans in Space - Living and Working in Space: Human Behaviour, Culture and Organization', *The Futurist,* vol. 26, no. 5, p. 58.

Healthy Environment 2004. Retrieved: 01/06, from http://www.indonesia-ottawa.org/Handbook99/contdev4.htm.

Heath, T 1984, *Method in Architecture*, John Wiley & Sons Ltd., Great Britain.

Heimsath, C 1977, *Behavioural Architecture: Toward An Accountable Design Process*, MCGraw-Hill Book Company., New York.

Helbig, K 1930, *Batavia, eine tropische Stadtlandschaftskunde im Rahmen der Insel Java;*, Bad Segebereg.

Hellman, ID, Greene, L.R., Morrison, T.L., & Abramowitz, S.I. 1985, 'Organizational Size and Perceptions in a Residential Treatment Program', *American Journal of Community Psychology,* vol. 13, pp. 99-105.

Hendrasto, D, Sutianto, A., Danar, A. 2002, 'Rumah Susun, Nafsu Besar Tenaga Kurang', *Kompas Newspaper*, Desain, 15 December, p. 15.

Heuken S.J, A & Pamungkas, G 2001, *Menteng Kota Taman Pertama di Indonesia,* 1st edn, Yayasan Cipta Loka Caraka, Jakarta.

Holahan 1978, *Environment and Behaviour: A Dynamic Perspective*, Plenum Press, New York.

Holahan, CJ 1982, *Environmental Psychology*, Random House, New York.

Hothersal, D 1984, *History of Psychology*, Random House, New York.

Housing and Human Settlement 2004. Retrieved: 01/06, from http://www.indonesia-ottawa.org/Handbook99/contdev4.htm.

Huttman, E & Vliet, WV 1988, *Handbook of Housing and the Built Environment in the United States*, Greenwood Press, New York.

Improvement of Housing and Human Settlements 2004. Retrieved: 01/06, from http://www.indonesia-ottawa.org/Handbook99/contdev4.htm.

Ira 2001, *Masalah Rumah Susun Sederhana, Mampukah ditangani Kabinet Baru? (Low-cost housing: Is a New Cabinet capable to handle it?)*. from http://www.kompas.com/kompas-cetak/0108/14/EKONOMI/masa35htm.

Irwanto, E, H., Hadisoepadmo, A, Priyani, MJR & Wismanto, YB 2002, *Psikologi Umum*, Asosiasi Perguruan Tinggi Katolik (APTIK) & P.T. Prehallindo, Jakarta.

Ittelson 1978, 'Environmental Perception. In J.D. Fisher, P.A. Bell & A. Baum', in *Environmental Psychology*, 2nd edn, Holt, Rinehart and Winston, New York, p. 22.

Ittelson, WH 1969, *Visual Space Perception*, Springer Publishing Company, Inc., New York.

Jakarta, PDD 1999, *Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta*, Pemerintah Daerah DKI Jakarta, Jakarta.

JICA Expert *Perum-Perumnas* (Kazutoshi NODA) in corporation with *Perum Perumnas* - National Urban Development Corporation 1994, *Draft Pedoman Perencanaan dan Perancangan Pembangunan Rumah Susun (Draft of Standart Guideline for Low-cost housing Development)*. Retrieved: August 8, from http://www4.justnet.ne.jp/~higashi_kenji/NODA/PEDOMAN.html.

John Hopkins University 2001, *Population Reports Newletter*. Retrieved: 31/05, from http://www.jhuccp.org.

Jorge Hardoy and David Satterthwaite 1989, *Squatter Citizen: Life in the Urban Third World*, Earthscan, London. Retrieved: 08/06, from http://www.mchg.mcgill.ca/mchg/rac/racch2.htm.

Joshua, S & Megan, S 1998, 'Inadequate Housing', *Journal of Housing and Community Development,* vol. 55, no. 4, p. 14.

Judd, B 1993, 'Designed for Urban Living: Recent Medium Density Group Housing in Australia', in *The Royal Australian Institute of Architects (RAIA)*, Canbera.

Kartono, K 1996, *Psikologi Umum,* 3 edn, Penerbit Mandar Maju, Bandung.

Kemp, PHvd 1915, *Over Kunst in Indischen Woningbouw*, Oud en Nieuw, A.Dl. II, Afl.2, dl. Het Ned: Indische Huis.

King, A 1994, *Towards Indicators of Housing Stress*, Canbera.

Komarudin 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Development of Housing and Settlement: An Investigation)*, P.T. Rakasindo, Yayasan Realestat Indonesia., Jakarta.

Krausse, G 1976, 'Intra-Urban Variation in Kampung Settlements of Jakarta: A Structural Analysis', *The Journal of Tropical Geography*, p. 25.

Krejcie, RV, & Morgan, D.W. 1970, 'Determining Sample Size for Study Activities', *Educational and Psychological Measurement,* vol. 30, pp. 607-10.

Kruzich J.M. & Berg, W 1985, 'Predictors of Self-suffieciency for the Mentally Ill in Long-term'.

Krysan, M 2002, 'Community Undesirability in Black and White: Examining Racial Residential Preferences through Community Perceptions', *Social Problems,* vol. 49, pp. 521-43.

Kuo, F & Sullivan, WC 2001, 'Environment and Crime in the Inner City: Does vegetation reduce crime?' *Environment and Behaviour,* vol. 33, pp. 343-67.

Latkin, CA & Curry, AD 2003, 'Stressful Neighborhoods and Depression: A Prospective Study of the Impact of Neighborhood Disorder.' *Journal of Health and Social Behavior,* vol. 44, pp. 34-44.

Lazarus, R 1966, *Psychological Stress and the Coping Process*, MsGraw-Hill, New York.

Lazarus, R & Launier, R 1978, 'Stress related Transactions between Person and Environment. In L.A. Pervin & M.Lewis (Eds)', in *Perspectives in Interactional Psychology*, Plenum Press, New York.

Leaderer, BP, Belanger, K & Triche, E 2002, 'Dust mite, Cockroach, Cat, and Dog Allergen Concentrations in Homes of Asthmatic Children in Norteastern United States: Impact of Soci-economic Factors and Population Density', *Environmental Health Perspect.,* vol. 110, pp. 419-25.

Lewis, B, D. 1994, *Housing Finance and Low-Income Urban Households in Indonesia: The Recent Experience of Two State Banks*, Harvard Institute for International Development, USA. from http://wbln0018.worldbank.org/oed/oeddoclib.nsf/0/af5763dlcaa63252852567f5005dl.

Loo, C 1973, 'Important Issues in researhing the Effects of Crowding on Humans', *Representative Study in Social Psychology,* vol. 4, pp. 219-26.

Macsai, J 1976, *Housing*, John Wiley & Sons, Canada.

Mahfuzh, SMJ 2003, *Psikologi Anak dan Remaja Muslim,* 2 edn, Pustaka Al-Kautsar, Jakarta.

Mariani, E 2003, 'Government to build 200,000 low-cost houses next year', *The Jakarta Post*, November 5.

Mason, J 1996, *Qualitative Studying,* 1st edn, Sage Publications LTD., London.

Mathews, KE, Canon, LK & Alexander, K 1974, 'The Influence of Level of Empathy and Ambient Noise on the Body Buffer Zone.' in *Proceedings of the American Psychological Association Division of Personality and Social Psychology*, pp. 367-70.

Mathur, GC 1993, *Low-Cost Housing in Developing Countries*, Oxpford & IBH Publishing Co. PVT.LTD., New Delhi, Calcutta.

McCarthy 2004, *The Case of Jakarta, Indonesia*, World Bank (Jakarta Office), Canada.

McCarthy, J & Nelson, G 1993, 'An Evaluation of Supportive Housing: Qualitative and Quantitative Perspectives', *Canadian Journal of Community Mental Health,* vol. 12, no. 1, pp. 157-75.

McGrath, JE 1970, *Social and Psychological Factors in Stress*, Holt, Rinehart and Winston, Atlanta.

Mehrabian, A 1976,1977, 'A Questionnaire Measure of Individual Differences in Stimulus Screening and Associated Differences in Arousability', *Environmental Psychology and Nonverbal Behaviour,* vol. 1, no. 2, pp. 89-103.

Mehrabian, A & Diamond, SG 1971, 'Effects of Furniture Arrangement, Propos, and Personality on Social Interaction', *Journal of Personality and Social Psychology*, no. 20, pp. 18-30.

Michelson, W 1990, 'The Behavioral Dynamics of Social Engineering: Lessons for Family Housing', in *International Sociological Association (ISA)*, Sweden.

Ministry of Public Works and State Ministry of Housing and Human Settlements Republic of Indonesia 2004, *Multi-Storey Rental Apartment for the Low-Income Population*, Ministry of Public Works and State Ministry of Housing and Human Settlements Republic of Indonesia, Jakarta, Indonesia. from http://www.pu.go.id/public/kerjasama%20regional/apec/html/eng/multi.htm.

Ministry of Settlements and Regional Infrastructure 2004, *Source of Funds and Assets for the National Program in 2004*, Ministry of Settlements and Regional Infrastructure. from http://www.indonesia-house.org/Humanitarian/Hum1103/110503Govt_to-build_200_.

Mumtaz, B 2001, June-a, *Community-based Housing Initiatives in Indonesia*, United Nations Centre for Human Settlements (Habitat). from http://www.unhabitat.org/hd/hdv72n2/supp_community_based_housing.htm).

Mumtaz, B 2001, June-b, *Housing and the Economic Crisis*, United Nations Centre for Human Settlements (Habitat). from http://www.unhabitat.org/hd/hdv72n2/supp_community_based_housing.htm.

Murphy, L 1974, 'Coping, Vulnerability, and Resilience in Childhood. In G.V. Coelho, D.A. Hamburg, & J.E. Adams (Eds).' in *Coping and Adaptation*, Basic Books, New York.

Murtha, DM 1976, *Dimensions of User Benefit*, American Institute of Architects, Washington, D.C.

Nasution, S, Prof., DR. 2002, *Metode Study*, P.T. Bumi Aksara, Jakarta.

Nazir, M 1999, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Nelson, G, Wiltshire, C, Hall, GB, Peirson, L & Walsh-Bowers, R 1995, 'Psychiatric Consumer/Survivors's Quality of Life: Quantitative and Qualitative Perspectives', *Journal of Community Psychology,* vol. 23, pp. 216-33.

Newman, SJ, Reschovsky, J, Kaneda, K & Hendricks, A 1994, 'The Effect of Independent Living on Persons with Chronic Mental Illness: An Assessment of the Section 8 Certificate Program', *The Milbank Quarterly,* vol. 72, pp. 171-198.

Parsons, HM 1972, 'The bedroom', *Human Factors,* vol. 14, pp. 421-50.

Paul, S 1967, *Apartments: Their Design and Development*, Reinhold Book Corporation, New York.

Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran 2001, *Kota Baru Bandar Kemayoran*, Pelaksana Pengendalian Pembangunan Komplek Kemayoran, Jakarta.

Pempus, E, Sawaya, C & Cooper, RE 1975, '"Don't fence me in": Personal Space depends on Architectural Enclosure.' in *Paper presented at the meeting of the American Psychological Association*, Chicago.

Perum Perumnas 1995, *Perumahan & Permukiman Perum Perumnas Bandar Kemayoran Jakarta*, Perum Perumnas, Jakarta.

Power, A 1997, *Estates on the Edge: The Social Consequences of Mass Housing in Northern Europe*, Macmillan Press Ltd., London.

Poyner, B & Webb, B 1991, *Crime Free Housing*, Butterworth-Heinemann Ltd., Oxford.

Prohansky, Ittelson, WH & & Rivlin, LG 1976, 'Freedom of Choice and Behaviour in a Physical Setting. In H.M. Prohansky, W.H. Ittelson, & L.G. Rivlin', in *Environmental Psychology: People and Their Physical Settings*, 2nd edn, Holt, Rinehart and Winston, USA, pp. 170-3.

Prohansky, Ittelson, WH & Rivlin, LG 1978, 'The Human Dimension in Architecture. In C.J. Holahan', in *Environment and Behaviour: A Dynamic Perspective*, Plenum Press, New York, pp. 3-4.

Prohansky, HM, Ittelson, WH & Rivlin, LG 1970, 'The Human Dimension in Architecture. In C. J. Holahan', in *Environment and Behaviour; A Dynamic Perspective*, Plenum Press, New York, pp. 3-4.

Provincial Government of DKI Jakarta 1991, *Jakarta Master Plan for 2005*, Provincial Government of DKI Jakarta, Jakarta.

Provincial Government of DKI Jakarta 1999, *DKI Jakarta Provincial Regulation Number 6/1999 on DKI Jakarta Provincial Spatial Plan (RTRW)*, Provincial Government of DKI Jakarta, Jakarta.

Provincial Government of DKI Jakarta 2001, *Pemantapan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman (RP4D)*, Provincial Government of DKI Jakarta, Jakarta.

The Provision of Housing and Human Settlement 2004. Retrieved: 01/06, from http://www.indonesia-ottawa.org/Handbook99/contdev4.htm.

Purwantiasning, AW 2003, *Arsitektur Komunitas: Sebuah Pemaparan tentang Penataan Kawasan secara Partisipatif,* 1st edn, Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Muhamadiyah Jakarta, Jakarta.

Purwanto, H 1999, *Pengantar Perilaku Manusia untuk Keperawatan,* 1 edn, Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta.

Pusat Data dan Informasi Publik 2002a, *Sekjen Depkimpraswil : Statement on Dialog with Metropolitan Program -The Urgency of Government to support Vertical Housing Development.*, Jakarta. Retrieved: August 2, from http://www.kbw.go.id/Humas/infoterkini/ppw0706021.htm.

Pusat Data dan Informasi Publik 2002b, *Walau Harga Konstruksi Lebih Mahal; Masa Datang Rumah Susun Lebih Dikembangkan*. from http://www.kbw.go.id/Humas/infoterkini/ppw0706021.htm.

Rabinowitz, HZ 1989, 'The Use of Boundaries of Post Occupancy Evaluation: An Overview. In Preiser, W., F.E.' in *Building Evaluation*, Plenum Press., New York, p. p.14.

Ran, A 2005, *The "Religious" Staggered Balconies*. Retrieved: 24/03, from http://www.aiq.co.il/pages/EnglishArticle.asp?id=89.

Rapoport, A 1980, 'Cross-Cultural Aspects of Environmental Design', in *Seminar tentang Rancang Bangun*, Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, p. 15.

Rauh, VA, Chew, GL & Garfinkel, RS 2002, 'Deteriorated Housing Contributes to High Cockroach Allergen Levels in Innercity Households.' *Environmental Health Perspect.,* vol. 110(suppl), pp. 323-27.

Regoeczi, WC 2002, 'The Impact of Density: The Importance of Nonlinearity and Selection on Flight and Fight Responses', *Social Forces,* vol. 81, pp. 505-30.

Renaud, B 1989, *The Role of Housing Finance in Development: Issues and Policies*, World Bank, Washington D.C.,. Retrieved: 1/06, from http://wbln0018.worldbank.org/oed/oeddoclib.nsf/0/af5763dlcaa63252852567f5005dl.

Resident Association for Dakota and Apron - Kemayoran Phase 1 2003, *Demography Data of Kemayoran Phase 1 Housing Complex*, Resident Association Office for Dakota and Apron - Kemayoran Phase 1, Jakarta.

Resident Association for Dakota Apron Boing & Conver - Kemayoran Phase 2 2003, *Demography Data of Kemayoran Phase 2 Housing Complex*, Resident Association Office for Dakota Apron Boing & Conver - Kemayoran Phase 2, Jakarta.

Resident Association for Kebon Kacang Housing Complex 2003, *Demography Data of Kebon Kacang Housing Complex*, Resident Association Office for Kebon Kacang Housing Complex, Jakarta.

Resident Association for Tanah Abang Housing Complex (Block A-RW.010 & Block B-RW.011) 2003, *Demography Data of Tanah Abang Housing Complex*, Resident Association Office for Tanah Abang Housing Complex (Block A-RW.010 & Block B-RW.011), Jakarta.

Resident Association for *Tanah Abang* Housing Complex for Block A-RW.010 & Block B-RW.011 2003, *Demography Data of Tanah Abang Housing Complex*, Resident Association Office for Tanah Abang Housing Complex (Block A-RW.010 & Block B-RW.011), Jakarta.

Rojo Perez, Fermina, Fernandez-Mayoralas, Gloria, Rivera, P, Enrique, F, Abuin, R & Manuel., J 2001, 'Ageing in Place: Predictors of the Residential Satisfaction of Elderly', *Social Indicators Study,* vol. 54, pp. 173-208.

Rose, EF & Rose, M 1971, 'Carbon Monoxide: A Challenge to the Physician', *Clinical Medicine,* vol. 78, pp. 12-8.

Sarantakos, S 1998, *Social Study*, MacMillan Publishers Australia Pty. Ltd., Melbourne, Australia.

Sarwono, S 1992, *Psikologi Lingkungan,* 2nd edn, P.T. Gramedia, Jakarta.

Sarwono, S 1995, *Psikologi Lingkungan,* 2nd edn, P.T. Gramedia, Jakarta.

Sears, DO, Freadman & Peplau, L.A. 1985, *Social Psychology,* 5th edn, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Sharfstein, J, Sandel, M, Kahn, R & Bauchner, H 2001, 'Is child health at risk while families wait for housing vouchers?' *American Journal of Public Health,* vol. 91, pp. 1191-2.

Sherif, MS, C.W. 1956, *An Outline of Social Psychology*, Harper & Brothers, New York.

Shobha, S, Liam, R, O'Fallon & Allen, D 2003, 'Creating Healthy Communities, Healthy Homes, Healthy People: Initiating a study agenda on the Built-environment and Public Health.' *American Journal of Public Health,* vol. 93, no. 9, p. 1446.

Sidharta 1983, 'Arsitektur yang Kita dambakan. In Eko Budihardjo (ed)', in *Menuju Arsitektur Indonesia*, Alumni, Bandung.

Silas, J 2004, 'Rumah Susun Sederhana: Dampak dan Penerimaannya oleh Masyarakat', in *Semiloka Teknologi Rancang Bangun Rumah Susun Sederhana dan Prasarana Wilayah dalam Pembangunan di Indonesia*, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Persada Indonesia Y.A.I., Jakarta, p. 6.

Siswanto, E 2004, 'Rancang Bangun Rumah Susun: Konsep Pengembangan Permukiman di Pinggiran Code Yogyakarta', in *Semiloka Teknologi Rancang Bangun Rumah Susun Sederhana dan Prasarana Wilayah dalam Pembangunan di Indonesia*, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Persada Indonesia Y.A.I., Jakarta, p. 8.

Smith, T, Nelischer, M & Perkins, N 1997, 'Quality of Urban Community: a framework for understanding the relationship between quality and physical form', *Landscape and Urban Planning,* vol. 39, no. 2-3, pp. 229-41.

Sommer, R 1972, 'Design Awareness. In C. J. Holahan', in *Environment and Behaviour; A Dynamic Perspective*, Plenum Press, New York, pp. 3-4.

Steidl, RE 1972, 'Difficulty Factors in Homemaking Tasks: Implications for Environmental Design', *Human Factors,* vol. 14, pp. 471-82.

Stokols, D 1978, 'A Typology of Crowding Experiences. In A. Baum & Y. Epstein (Eds)', in *Human Response to Crowding*, Erlbaum, Hilldale, N.J.

Stringer, E 1999, *Action Study,* rev. ed. edn, Sage, Thousand Oaks.

Struyk, R, Michael Hoffman, and Harold Katsura 1990, *The Market for Shelter in Indonesian Cities*, The Urban Institute, Washington, D.C. Retrieved: 01/06, from http://wbln0018.worldbank.org/oed/oeddoclib.nsf/0/af5763dlcaa63252852567f5005dl.

Subroto, E, P 1984, 'Aspek Sosial-Psikologis pada Pemukiman Masyarakat Berpenghasilan Rendah', in *Sejumlah Masalah Permukiman Kota. In Eko Budihardjo (ed)*, Alumni, Bandung, p. 58.

Sudaryono 2004, *Low-cost Houses: Prospects in Globalisation Era*. Retrieved: 08/06, from http://cippad.usc.edu/Access%20Indonesia/themes/politics/Sudaryono.pdf.

Surjadi, C, Darrundono, Haryatiningsih 1998, *Review of Kampung Improvement Program Evaluation in Jakarta*, Jakarta. from http://web.mit.edu/urbanupgrading/upgrading/case-examples/ce-IO-jak.html.

Suwarto, T 2004, 'Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana', in *Semiloka Teknologi Rancang Bangun Rumah Susun Sederhana dan Prasarana Wilayah dalam Pembangunan di Indonesia*, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Persada Indonesia Y.A.I., Jakarta, p. 3.

Tashakkori, A & Teddlie, C 1998, *Mixed Methodology: Combining Qualitative and Quantitative Approaches*, Sage Publications, California, London, New Delhi.

Teymur, N, Markus, TA & Woolley, T 1988, *Rehumanizing Housing*, Butterworth & CO.Ltd., UK.

Tiemann, KA 1981, 'The Impact of Architectural Design on Neighboring and Victimization in Group Housing', *Society for the Study of Social Problems (SSSP)*, p. 56.

Tresani, N 2004, 'Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)', in *Semiloka Teknologi Rancang Bangun Rumah Susun Sederhana dan Prasarana Wilayah dalam Pembangunan di Indonesia*, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Persada Indonesia Y.A.I., Jakarta, p. 2.

United Nations Centre for Human Settlements 1996a, *Global Report on Human Settlements*. Retrieved: 31/05, from http://www.un.org/cyberschoolbus/habitat/background/bg2.asp.

United Nations Centre for Human Settlements 1996b, *Habitat Press Release*. Retrieved: 31/05, from http://www.un.org/Conferences/habitat/unchs/press/500home.htm.

United Nations Centre for Human Settlements 1996c, *Is there a right to housing?* Retrieved: 31/05, from http://www.un.org/cyberschoolbus/habitat/backgorund/bg4.asp.

United Nations Centre for Human Settlements 1996d, *The Need for Urban World*. Retrieved: 31/05, from http://www.un.org/cyberschoolbus/habitat/background/bg2.asp.

United Nations Centre for Human Settlements 1996e, *Partnerships for the Urban Environment*. Retrieved: 31/05, from http://www.un.org/cyberschoolbus/habitat/background/bg7.asp.

United Nations Centre for Human Settlements 1996f, *Survey of Housing Indicators*. Retrieved: 31/05, from http://www.un.org/cyberschoolbus/habitat/background/bg2.

United Nations Centre for Human Settlements 1996g, *Women, Homes and Communities*. Retrieved: 31/05, from http://www.un.org/cyberschoolbus/habitat/background/bg6.asp.

United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific 1 November 1998, *Where we come from: Historical Perspective and Major Trends*, Human Settlement. Retrieved: 31/05, from http://www.unescap.org/huset/living/11-3.html.

Vale, LJ 1997, 'Empathological Places: Residents; Ambivalence Toward Remaining in Perumahan Rakyat', *Journal of Planning Education and Study,* vol. 16, pp. 159-75.

Watson, D 1970, 'Modeling the Activity System', in *The 1st annual environmental design study association conference*, H. Sanoff & S. Cohn, Raleigh, North Carolina State University.

White, M 1975, 'Interpersonal Distance as Affected by Room Size, Status and Sex', *The Journal of Social Psychology,* vol. 95, pp. 241-9.

White, R 1974, 'Strategies of Adaptation: An Attempt at Systematic Description. In G.V. Coelho, D.A. Hamburg, & J.E. Adams (eds).' in *Coping and Adaptation*, Basic Books, New York.

Widayatun, TR 1999, *Ilmu Prilaku,* 1 edn, CV. Sagung Seto, Jakarta.

Willats, S 1996, *Between Buildings and People*, Academy Editions, Great Britain.

Winarso, H 2004, *Housing for Low-Income People in Indonesia, The Inner City Development Strategy: A Learning From The "Industri Dalam" Case in Bandung, Indonesia*. Retrieved: 31/05, from http://cippad.usc.edu/Access%20Indonesia/themes/politics/Haryo%20winarso.pdf.

Woodworth, RS & Marquis, DG 1955, *Psychology*, Methuen & Co., Ltd., London.

World Bank Group 1995, *Indonesia-Enhancing the Quality of Life in Urban Indonesia: the Legacy of Kampung Improvement Program*, World Bank. Retrieved: 01/06, from http://wbln0018.worldbank.org/oed/oeddoclib.nsf/0/af5763dlcaa63252852567f5005dl.

World Bank Group 2004, *Housing and Land*, The World Bank Group. Retrieved: 31/05, from http://www.worldbank.org/urban/housing/index.htm.

Wyon, DP 1974, 'The Effects of Moderate Heat Stress on Typewriting Performance', *Ergonomics,* vol. 17, pp. 309-18.

Xavier, R, Bonnefoy, M & Braubach, B, Moissonnier, Kubanychbek, Monolbaev, & Nathalie, Robbel. 2003, 'Housing and Health in Europe: Preliminary Result of a Pan-European Study.' *American Journal of Public Health,* vol. 93, no. 9, p. 1559.

Yancey, W 1976, 'Architecture, Interaction, and Social Control: The Case of Large-Scale Perumahan Rakyat Project. In Proshansky, H.M., W.H. Ittelson, L.G. Rivlin', in *Environmental Psychology 2nd: People and Their Physical Setting*, Rinehart and Winston, New York, pp. 449-59.

Yatman, D 1984, 'Mendiami Rumah Susun', in *Sejumlah Masalah Permukiman Kota. In Budihardjo, Eko (ed)*, Alumni, Bandung, p. 168.

Yudohusodo, S, Salam, S, Djoekarti, D, Sardjono, Suyono, Subagio, W, Nirwhono, L, Purbokusumo, W, Nazar, F, Wiramihardja, S, Muhyanto., Sasmitadihardja, A, Soemadi & Soedarmadi 1991, *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta, Jakarta.

Yusuf, LNS 2004, *Psikologi Perkembangan Anak dan Remaja,* 4 edn, P.T. Remaja Rosdakarya, Bandung.

Zeisel, J 1975, 'The Importance of Sensitivity to User Needs and Inputs. In P.A. Bell, J.D. Fisher, & R.J. Loomis', in *Environmental Psychology*, W.B. Saunders Company, Philadelphia, p. 321.

PROFIL PENULIS

Prof. Ir. Sri Astuti Indriyati, MS., Ph.D

Penulis adalah Profesor (Guru Besar) Bidang Ilmu Arsitektur dan Perancangan Arsitektur, dengan keahlian Ilmu Arsitektur Perilaku dan Perancangan Arsitektur. Pendalamannya terhadap Ilmu Arsitektur Perilaku dan Perancangan Arsitektur juga berorientasi salah satunya pada Pembangunan Perumahan di Indonesia. Untuk itu Prof. Indriyati merasa perlu bahwa pengetahuan dan wawasan luas terkait Perkembangan Perumahan di Indonesia dengan Konsep Perencanaan dan Perancangan Arsitekturalnya menjadi dasar pijakan pembelajaran Perencanaan dan Perancangan Bangunan Hunian untuk Pengembangan Konsep Perencanaan & Perancangan Perumahan di Indonesia di masa mendatang.

Prof. Indriyati - lulusan *Doctor of Philosophy in Architecture* (Ph.D) dari Curtin University of Technology, Australia - saat ini mengampu Mata Kuliah Wajib Studio Perancangan Arsitektur dan Mata Kuliah Pilihan Arsitektur Perilaku pada Universitas Persada Indonesia Y.A.I dan mengemban tanggung jawab sebagai Rektor Universitas Persada Indonesia Y.A.I sejak Tahun 2021 sampai sekarang ini.

Buku ini sebagai referensi Pengajaran Mata Kuliah Studio Perancangan Arsitektur dan Mata Kuliah Arsitektur Perilaku serta berbagai Bidang Ilmu lain yang masih terkait dengan Arsitektur & Perilaku (seperti halnya “Psikologi Lingkungan"). Buku ini juga sekaligus akan bermanfaat bagi berbagai Pihak yang membutuhkan yaitu para Pihak Pembuat Kebijakan Pembangunan Perumahan (Pemerintah & Swasta), Para *Developer*/Pengembang dan Para Arsitektur Profesional. Besar harapannya bahwa dengan membaca buku ini yang berisi jabaran dan evaluasi pengembangan perumahan sejak masa lalu sampai periode beberapa saat yang lalu, maka Para Pihak yang berperan akan terwujudnya Pembangunan Perumahan di Indonesia akan memperbaiki dan menajamkan arah kebijakan yang tepat untuk Pengembangan Pembangunan Perumahan yang tepat bagi Masyarakat Indonesia.

SEJARAH & PERKEMBANGAN PERUMAHAN DI INDONESIA

Prof. Ir. Sri Astuti Indriyati, MS., Ph.D adalah Profesor (Guru Besar) Bidang Ilmu Arsitektur dan Perancangan Arsitektur, dengan keahlian Ilmu Arsitektur Perilaku dan Perancangan Arsitektur. Pendalamannya terhadap Ilmu Arsitektur Perilaku dan Perancangan Arsitektur juga berorientasi salah satunya pada Pembangunan Perumahan di Indonesia. Untuk itu Prof. Indriyati merasa perlu bahwa pengetahuan dan wawasan luas terkait Perkembangan Perumahan di Indonesia dengan Konsep Perencanaan dan Perancangan Arsitekturalnya menjadi dasar pijakan pembelajaran Perencanaan dan Perancangan Bangunan Hunian untuk Pengembangan Konsep Perencanaan & Perancangan Perumahan di Indonesia di masa mendatang.

Prof. Indriyati - lulusan *Doctor of Philosophy in Architecture* (Ph.D) dari Curtin University of Technology, Australia - saat ini mengampu Mata Kuliah Wajib Studio Perancangan Arsitektur dan Mata Kuliah Pilihan Arsitektur Perilaku pada Universitas Persada Indonesia Y.A.I dan mengemban tanggung jawab sebagai Rektor Universitas Persada Indonesia Y.A.I sejak Tahun 2021 sampai sekarang ini.

Buku ini sebagai referensi Pengajaran Mata Kuliah Studio Perancangan Arsitektur dan Mata Kuliah Arsitektur Perilaku serta berbagai Bidang Ilmu lain yang masih terkait dengan Arsitektur & Perilaku (seperti halnya "Psikologi Lingkungan"). Buku ini juga sekaligus akan bermanfaat bagi berbagai Pihak yang membutuhkan yaitu para Pihak Pembuat Kebijakan Pembangunan Perumahan (Pemerintah & Swasta), Para *Developer*/Pengembang dan Para Arsitektur Profesional. Besar harapannya bahwa dengan membaca buku ini yang berisi jabaran dan evaluasi pengembangan perumahan sejak masa lalu sampai periode beberapa saat yang lalu, maka Para Pihak yang berperan akan terwujudnya Pembangunan Perumahan di Indonesia akan memperbaiki dan menajamkan arah kebijakan yang tepat untuk Pengembangan Pembangunan Perumahan yang tepat bagi Masyarakat Indonesia.

Penerbit widina
www.penerbitwidina.com

ISBN 978-623-459-838-4