

## BAB 1

# PENDAHULUAN

### 1.1. ASPEK-ASPEK YANG TERKAIT DALAM PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Ada 8 aspek utama yang terkait dalam perumahan dan permukiman. Ke-delapan aspek ini dilihat dalam perbedaan skala (makro, mikro) dan perbedaan subjek permasalahan (supply-demand) sebagaimana filosofi dan metodologinya.

Pada subjek permasalahan kebutuhan perumahan, aspek utama yang terkait mulai dari model lokasi perumahan dan pengambilan keputusan pada tingkat daerah (Pemda).

Pada subjek permasalahan supply perumahan, aspek utama yang terkait mulai dari studi tentang Perumahan Nasional, pemerintahan, institusi pendidikan sampai kepada peraturan properti yang membentuk pola pengembangan lahan supply perumahan pada tingkat daerah.

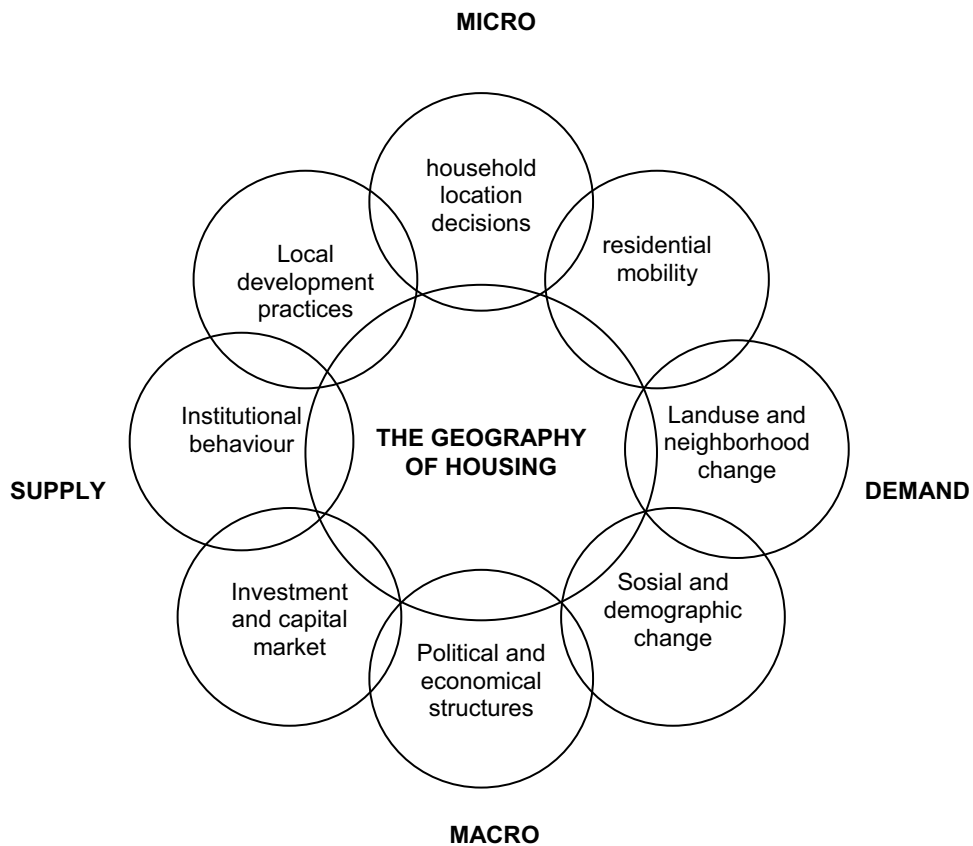
Jadi untuk mempelajari perumahan dan permukiman secara efektif, termasuklah mempelajari analisis mayor sektor dari perekonomian nasional, perubahan demografi, migrasi dan kebebasan sosial, dengan kata lain menyentuh semua aspek dalam lingkungan hidup dan lingkungan pekerjaan.

### 1.2. KEBUTUHAN HIDUP MANUSIA

Rumah merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia. Selain untuk tempat berlindung dari cuaca, tetapi rumah dapat menjadi lebih dari sebuah bangunan. Rumah juga merupakan tempat dimana sebuah keluarga hidup dan berinteraksi sosial dengan lingkungan disekitarnya.

Rumah selalu disebutkan sebagai salah satu kebutuhan minimal manusia selain makanan dan pakaian. Rumah juga dapat melindungi manusia dari cuaca seperti panas, dingin, hujan dan angin. Selain kebutuhan-kebutuhan standard di atas, rumah juga merupakan tempat dimana suatu keluarga hidup, bersosialisasi satu sama lain dan melakukan pola hidup dan perilaku keluarga didalam suatu bangunan yang disebut rumah. Kehidupan manusia yang dalam sehari dihitung selama 24 jam, lebih dari 50% waktu tersebut dihabiskan di dalam rumah. Sehingga sebuah keluarga merencanakan

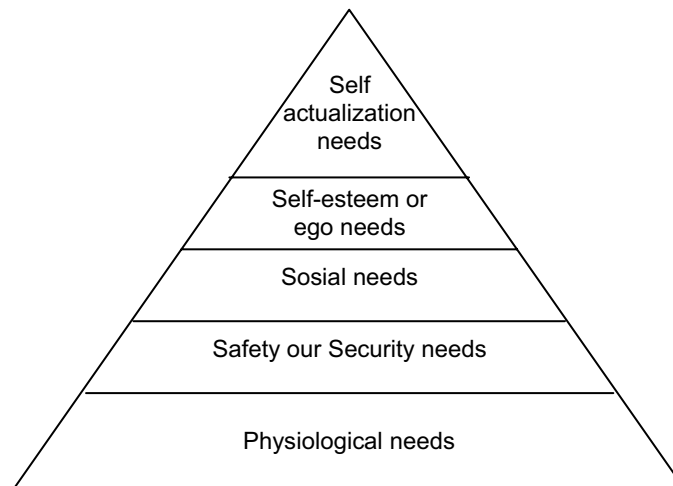
bangunan yang disebut sebagai rumah tempat tinggal keluarga senyaman mungkin untuk seluruh anggota keluarga.



**Gambar 1.1. Aspek-Aspek yang Terkait dalam Perumahan dan Permukiman**

Selain sebagai kebutuhan standard manusia, rumah juga menjadi lambang identitas sosial suatu keluarga. Setiap keluarga yang mendiami suatu rumah akan menampilkan karakter bangunan rumah tinggal yang berbeda dengan keluarga lainnya. Selalunya karakter bangunan rumah tunggal ini akan menggambarkan sosial budaya dan prilaku penghuninya.

Kebutuhan manusia akan rumah tinggal terbagi atas kebutuhan kebutuhan manusia lainnya menurut skala prioritas penghuninya. Di bawah ini akan diuraikan mengenai kebutuhan-kebutuhan manusia yang harus tersedia dalam suatu unit rumah tinggal menurut tingkatan hirarkinya (Gambar 1.2).



**Gambar 1.2. Rumah Menurut Perspektif Manusia**

### **Kebutuhan Fisiologi**

Kebutuhan fisiologi manusia berkaitan dengan kenyamanan fisik manusia itu sendiri. Tubuh manusia mempunyai ukuran-ukuran kenyamanan standard yang hampir sama. Perbedaan ukuran kenyamanan itu dipengaruhi oleh letak geografis dimana manusia itu bertempat tinggal. Tetapi secara umum tubuh manusia memerlukan kenyamanan fisik yang sama. Seperti contohnya temperatur udara yang nyaman untuk tubuh manusia berkisar antara 28°C - 32°C. Manusia yang tinggal didaerah dingin seperti negara –negara dengan 4 m.usim akan merasa temperatur 28°C sudah terasa hangat, tetapi untuk manusia yang tinggal didaerah tropis, suhu sedemikian terasa sejuk. Hal ini disebabkan tubuh manusia akan beradaptasi dengan kondisi dimana lingkungan dia tinggal.

### **Kebutuhan Akan Keamanan dan Keselamatan**

Rumah merupakan suatu perlindungan bagi penghuninya dari lingkungan disekitarnya. Di dalam perlindungannya suatu keluarga atau sekelompok manusia akan merasa aman. Suatu keluarga dapat menyimpan makanan dan keperluan-keperluan lainnya yang dipergunakan untuk kepentingan penghuni itu sendiri. Di negara kita, diatur dalam Undang-undang Dasar 1945 menjamin hak warganegaranya untuk merasa aman di dalam rumahnya sendiri.

### **Kebutuhan Sosial**

Rumah mempunyai pengaruh yang besar dalam interaksi sosial manusia. Bentuk fisik bangunan rumah tinggal dapat menunjukkan aktivitas apa saja yang dapat dilakukan didalamnya. Dalam setiap pola hidup atau prilaku seseorang atau keluarga akan mempengaruhi bentuk ruang dan susunan perabot didalam bangunan rumah tinggal. Kebutuhan sosial manusia dalam berinteraksi dengan manusia lainnya merupakan pengaruh yang besar didalam bentukan fisik dan perancangan bangunan rumah tinggal itu sendiri.

### **Kebutuhan Akan Pengakuan Diri**

Dalam sebagian besar suku bangsa, rumah juga berfungsi untuk menunjukkan status seseorang. Didalam kehidupan sosial kita, keberhasilan seseorang akan menunjukkan status orang tersebut dan penghargaan orang lain merupakan komponen yang penting dalam pengakuan diri. Keberhasilan seorang kepala keluarga akan membawa keluarga kedalam kelompok yang lebih tinggi. Sebagai contoh, Presiden Republik Indonesia, karena kedudukan dan keberhasilannya mencapai jabatan tersebut, berhak membawa keluarganya tinggal di Istana Merdeka. Dan penghargaan orang terhadap keluarga yang berhak tinggal di Istana Merdeka tentu berbeda dengan penghargaan orang terhadap keluarga-keluarga lain yang tinggal di rumah biasa walaupun rumah-tinggal itu berada di negara Indonesia juga.

### **Kebutuhan Meng"aktualisasikan" Diri**

Untuk kebutuhan meng"aktualisasikan diri" seseorang atau suatu keluarga, kebutuhan akan rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal. Tetapi rumah merupakan tempat seseorang atau suatu keluarga untuk berkembang. Artinya kebutuhan rumah tinggal akan lebih pribadi dan personal. Pola hidup dan prilaku suatu keluarga yang dapat dikontribusikan oleh rumah tersebut merupakan rancangan rumah yang sesuai. Dalam konteks ini, rumah dapat menjadi suatu refleksi bagi penghuninya dan menjadi simbol dari aktualisasi diri penghuninya.

Claire Cooper (1972) dalam penelitiannya di Amerika Serikat mengatakan bahwa masyarakat dari berbagai golongan sosial ekonomi berpendapat bahwa rumah atau tempat tinggal yang mereka miliki merupakan suatu simbol diri sendiri atau keluarga yang mendiami.

Memang rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan materi dasar hidup manusia di samping sandang dan pangan, sehingga selalu saja menarik untuk dibahas. Bila dikatakan bahwa arsitektur merupakan cermin budaya bangsa, maka dengan sendirinya rumah tinggal yang merupakan salah satu tipe produk arsitektur tentunya demikian juga halnya. Jadi apabila kita hendak meninjau atau mengukur secara umum keadaan budaya suatu negara semestinya yang lebih kita amati adalah keadaan (arsitektur) rumah tinggalnya untuk segala macam lapisan masyarakat mulai dari gubuk (slum), rumah susun sewa bagi penduduk berpenghasilan rendah, kredit perumahan rakyat golongan menengah keatas hingga perumahan mewah ala gedung putih.

## **1.3. INTERAKSI MANUSIA DENGAN LINGKUNGAN**

Dua aspek yang paling mempengaruhi pembentukan rumah tinggal adalah *cara hidup penghuni dan lingkungan hidup* dimana bangunan rumah tinggal tersebut didirikan. Dikatakan paling mempengaruhi karena kedua aspek ini yang selalu dipertimbangkan penghuni bila hendak membangun rumah tinggalnya. Cara hidup merupakan motivasi manusiawi yang ada di dalam setiap manusia. Contohnya bagaimana pola hidup penghuni dalam menjalani kehidupan sehari-hari seperti berolah raga, berinteraksi sosial, dll. Lingkungan hidup merupakan *ekologis* yang berada di sekeliling rumah tinggal

tersebut. Lingkungan ini dapat menjadi suatu keterbatasan fisik ketika membangun rumah tinggal. Apakah kegiatan berolah raga penghuninya dapat dilakukan dilingkungan sekitar bangunan rumah tinggal, atau penghuni harus pergi ke suatu tempat olah raga untuk melakukannya.

Secara umum ada 3 kelompok kegiatan penghuni yang dilakukan dalam bangunan rumah tinggal:

1. *Interaksi Sosial*. Kegiatan ini dilakukan antara sesama penghuni rumah maupun dengan manusia diluar bangunan rumah tinggal tersebut. Kegiatan ini merupakan perwujudan *kebudayaan* dan *adat* sekelompok manusia, bangsa, suku.
2. *Kegiatan dan Tingkah Laku*. Kegiatan ini sudah menggambarkan cara dan pandangan hidup penghuninya. Ini akan terlihat dalam karakter bangunan diwujudkan dalam *konstruksi* dan *teknologi* yang dipakai dalam membangun rumah tinggal.
3. *Kebutuhan Fisik*. Kegiatan ini dilakukan berdasarkan kebutuhan mendasar manusia seperti makan, minum, tidur, bekerja dll. Kebutuhan ini akan mempengaruhi *fungsi* dan *bentukan ruang* bangunan rumah tinggal.

Apabila digabungkan ketiga aspek yang ditimbulkan dari pengelompokkan kegiatan tersebut akan menghasilkan bentuk rumah tinggal secara utuh. Bentuk rumah tinggal akan mengalami *proses perkembangan* sejalan dengan *perjalanan waktu*, *perkembangan budaya* dan *perubahan lingkungan* disekitar bangunan. Proses perkembangan dapat berupa *perubahan kualitas dan kuantitas bangunan* rumah tinggal. Perubahan kualitas contohnya, rumah yang tadinya pengap di dalam bangunan akan berubah menjadi terang dan nyaman dengan menambah bukaan/jendela di dindingnya.

Perubahan kuantitas contohnya, rumah yang tadinya mempunyai 2 kamar tidur, sesuai dengan perkembangan jumlah anggota keluarga, ditambah menjadi mempunyai 3 atau 4 kamar tidur. Secara skematis interaksi antara unsur manusia dan lingkungan terhadap perkembangan rumah tinggal terlihat pada gambar di bawah ini.

#### 1.4. KARAKTERISTIK PERUMAHAN DAN PROTOTIPE

Menurut buku "Housing and Residential Development" ada 5 (lima) klasifikasi tipe Lingkungan Perumahan (neighborhood):

1. Lingkungan perumahan tua tetap bertahan setelah beberapa generasi. Nilai lahan dan bangunan tetap bertahan. Kawasan-kawasan ini yang biasanya dikonservasi untuk mempertahankan nilai sejarah dan budayanya.
2. Lingkungan perumahan untuk keluarga menengah yang terdiri dari bangunan tunggal. Karakteristik kawasan terlihat bangunan hunian 1 dan 2 lantai dengan kepadatan penduduk yang rendah.
3. Lingkungan perumahan transisi dari hunian ke areal komersil.
4. Lingkungan perumahan baru yang terletak di kawasan sub urban.
5. Lingkungan perumahan kumuh yang berada di antara guna lahan lainnya seperti komersial, industri.

Jenis bangunan hunian bisa diklasifikasikan berdasarkan penghuninya seperti di bawah ini:

1. Keluarga Mandiri yaitu keluarga yang mampu melayani diri sendiri dalam hal-hal mata pencaharian, menyediakan hunian yang berkembang. Jenis penghuni ini biasanya mendiami bangunan-bangunan hunian seperti rumah tunggal, apartemen, perumahan pensiunan perusahaan, rumah jompo.
2. Keluarga Semi Mandiri yaitu keluarga yang sebagian bergantung kepada orang/institusi/pemerintah untuk menangani diri sendiri. Jenis penghuni ini biasanya mendiami bangunan-bangunan hunian seperti rumah tunggal, apartemen, rumah-rumah penampungan, rumah pensiunan perusahaan, rumah jompo.
3. Keluarga Non Mandiri yaitu keluarga yang sama sekali bergantung kepada orang/instansi/pemerintah untuk melayani diri sendiri. Jenis penghuni ini biasanya mendiami bangunan hunian seperti rumah sakit, rumah jompo.

### **1.5. BENTUK AWAL PERMUKIMAN**

Pada awalnya kebutuhan manusia yang paling mendasar adalah pangan yaitu makan dan minum. Untuk memenuhi kebutuhan itu manusia pada zaman purbakala berburu binatang liar di hutan-hutan. Jadi dari cara hidupnya manusia adalah sebagai pengumpul dengan berburu binatang liar. Karena kondisi ini mereka bermukim dengan cara berpindah-pindah, apakah tinggal di dalam gua maupun di atas pohon. Hal ini juga untuk melindungi dari binatang buas dan cuaca.

Tetapi sejalan dengan perkembangan kemampuan manusia, mereka mulai berpikir bagaimana caranya untuk menguasai sumber pangan tersebut sehingga sumber pangan itu akan terjamin ada tersedia terus. Mulailah sekelompok manusia membentuk peternakan dan pertanian. Dengan cara ini manusia dapat menguasai sumber pangan secara keseluruhan. Cara hidup bertani dan beternak akan mengharuskan mereka menetap di suatu tempat. Sehingga terjadilah perubahan yang besar dari pola permukimannya. Perubahan terjadi dari cara berpindah-pindah menjadi menetap. Terjadi peningkatan pengetahuan manusia dengan membuat alat-alat untuk bertani atau beternak, dan ini menyebabkan adanya bermacam-macam barang kerajinan mereka.

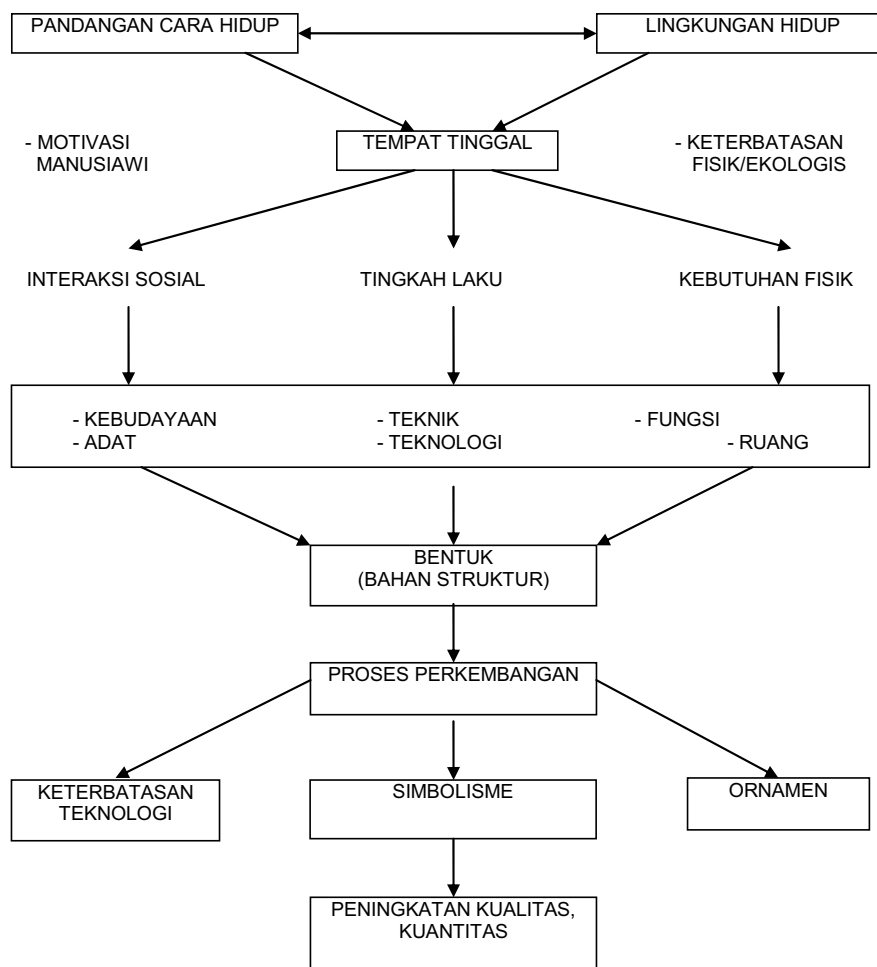
Sejalan dengan itu karena mereka sudah menetap di suatu tempat, maka mereka mulai membuat organisasi/aturan diantara mereka dalam berinteraksi. Terlihat dari upacara adat yang ada. Barang kerajinan dan upacara adat membuat mereka dapat membuat bentuk-bentuk tradisional dan ini terlihat dalam bangunan rumah tinggalnya. Biasanya sekelompok manusia tinggal dalam suatu bangunan besar.

Dari interaksi sosial diantara mereka mulai diperlukan adanya alat untuk pertukaran. Muncullah cara pertukaran dengan barter barang atau jasa, sehingga dipikirkan alat yang dipergunakan itu adalah yang kita sebut uang. Sesudah sistim pertukaran itu disepakati, lama-lama terbentuk lokasi yang khusus dipergunakan untuk tukar menukar barang/jasa itu adalah awal mulanya terbentuk pasar. Pasar semakin lama semakin membesar sehingga terbentuklah kota.

Dalam proses pertukaran tentu ada pihak yang mendapat keuntungan. Sehingga mulai dipikirkan bagaimana caranya untuk menguasai daerah produsen yaitu lahan-lahan pertanian. Berubah pula cara hidup manusia, mereka mulai memikirkan monopoli. Cara-cara ini adalah cara hidup kolonialisme, imperialisme, dan ada perbudakan. Pada pola permukimannya terlihat membentuk koloni sendiri-sendiri antara yang kaya dan miskin, yaitu antara tuan-tuan tanah dan buruh-buruh pekerja yang menggarap lahan.

Perkembangan pengetahuan manusia, membuat terjadinya peningkatan kebutuhan manusia, mulailah dipertimbangkan efisiensi dan efektifitas. Cara hidup juga mengalami perubahan sehingga terjadilah proses industrialisasi, otomatisasi, dan modernisasi. Cara hidup ini diikuti pula oleh perubahan manusianya menjadi lebih individual dan egoistis. Pengaruhnya terhadap perkembangan permukiman, menyebabkan terjadinya urbanisasi ke kota-kota metropolitan akibatnya terbentuklah daerah-daerah slum yang membedakan secara jelas antara zona kaya dan zona miskin.

Beberapa kelompok manusia mulai mengalami kekhawatiran mengenai masa depan yaitu bagaimana memenuhi kebutuhan hidup untuk generasi yang akan datang. Dipropagandakan cara-cara hidup yang dapat melestarikan lingkungan, seperti misalnya pembangunan yang berwawasan lingkungan, pelestarian alam, dan lain-lain.



Gambar 1.3. Skema Interaksi antara Unsur Manusia dan Lingkungan terhadap Perkembangan

Cara hidup ini terlihat pada perkembangan permukiman. Beberapa konsep permukiman ideal dan seimbang dengan alam, bangunan yang bersifat ekologis, membentuk kota yang berkelanjutan (*sustainable city*) sedang dikembangkan.

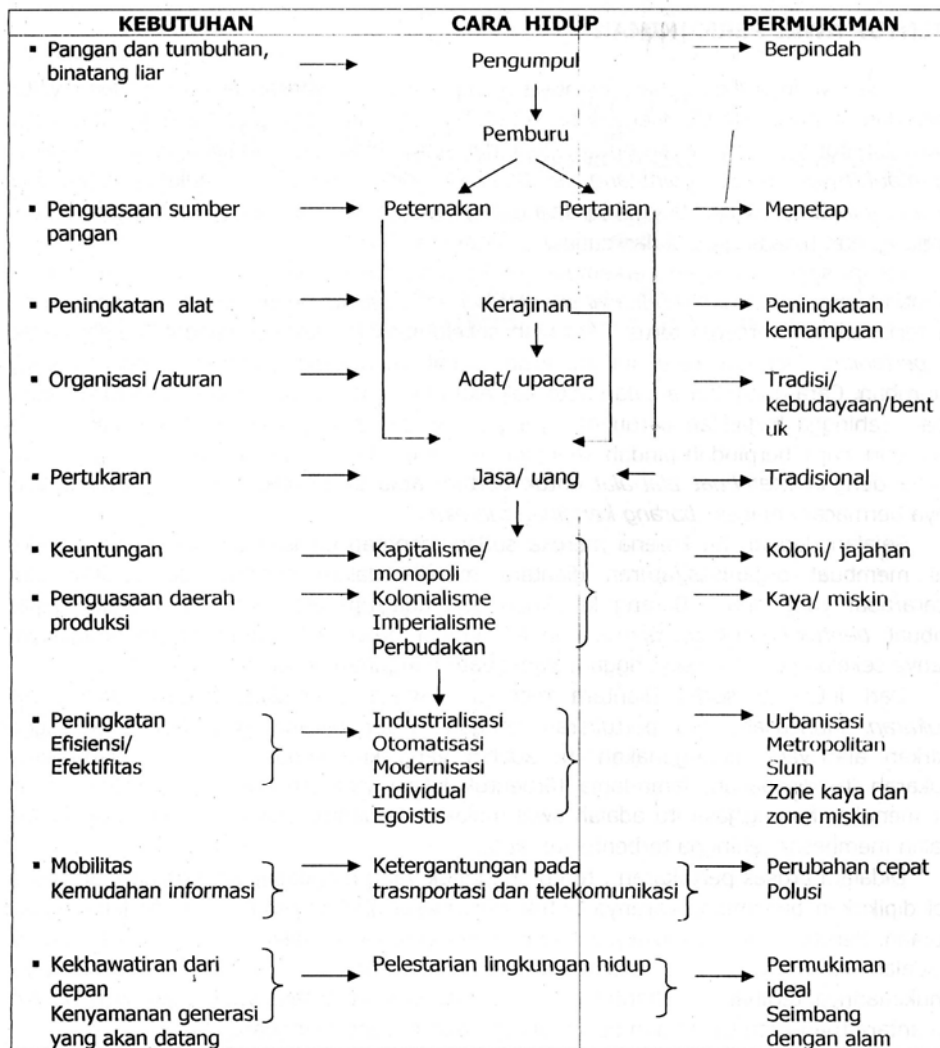
Dari proses perkembangan permukiman ini terlihat bagaimana kebutuhan hidup dan cara hidup manusia sangat berpengaruh dalam pembentukan permukiman. Secara jelas skema perkembangan permukiman ini terlihat pada Gambar 1.4.

Sejarah dan perkembangan permukiman berawal dari kebutuhan dan cara hidup manusia. Bermula dari kebutuhan mendasar yang harus dipenuhi sampai kepada tingkat kebutuhan hidup yang lebih tinggi. Letak geografis dan kondisi lingkungan juga mempengaruhi perkembangan pertumbuhannya.

Seorang antropolog *Amos Rapoport* mengatakan bahwa membangun sebuah rumah adalah fenomena budaya, bentuk dan organisasi ruangnya sangat dipengaruhi oleh pola hidup dan perilaku penghuninya. Pada awalnya rumah menjadi bukan hanya tempat perlindungan bagi manusia tetapi banyak kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan kepercayaan dilakukan ketika membangun rumah tersebut. Seperti upacara ketika membangun pondasi, atap, dan lain-lain. Sehingga boleh dikatakan rumah juga berfungsi sebagai tempat berlangsungnya kegiatan sosial penghuninya. Di bawah ini akan diuraikan bagaimana interaksi antara unsur manusia dan lingkungan terhadap perkembangan rumah tinggal.

Sejarah dan perkembangan permukiman berawal dari kebutuhan dan cara hidup manusia. Bermula dari kebutuhan mendasar yang harus dipenuhi sampai kepada tingkat kebutuhan hidup yang lebih tinggi. Letak geografis dan kondisi lingkungan juga mempengaruhi perkembangan pertumbuhannya.

Seorang antropolog *Amos Rapoport* mengatakan bahwa membangun sebuah rumah adalah fenomena budaya, bentuk dan organisasi ruangnya sangat dipengaruhi oleh pola hidup dan perilaku penghuninya. Pada awalnya rumah menjadi bukan hanya tempat perlindungan bagi manusia tetapi banyak kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan kepercayaan dilakukan ketika membangun rumah tersebut. Seperti upacara ketika membangun pondasi, atap, dan lain-lain. Sehingga boleh dikatakan rumah juga berfungsi sebagai tempat berlangsungnya kegiatan sosial penghuninya. Di bawah ini akan diuraikan bagaimana interaksi antara unsur manusia dan lingkungan terhadap perkembangan rumah tinggal.



Gambar 1.4. Skema Perkembangan Permukiman

## 1.6. PERKEMBANGAN PERMUKIMAN DI INDONESIA

Ada dua segi dari masalah perkembangan permukiman dan perumahan. Pertama adalah hal tersebut sebagai gejala objektif yang terjadi dalam masyarakat dan kedua adalah permukiman dan perumahan sebagai gejala yang ditangkap oleh kalangan pemikir dan dituangkan dalam konsep-konsep kebijaksanaan dan tindakan-tindakan untuk mengatasi masalahnya. Sesungguhnya melihat permukiman dan perumahan sebagai gejala objektif tidak terlepas dan keharusan untuk menyederhanakan gejala dan memudahkan pengutaraan dan pemberian keterangannya.

Untuk itu maka pembahasan akan mencakup keadaan sesudah kemerdekaan sampai sekarang yang dibagi-bagikan dalam beberapa periode yang mempunyai ciri-ciri khusus. Periode-periode ini waktunya tidak tepat sekali tahunnya melainkan agak kabur batas-batasnya:

1. Periode I adalah sekitar tahun 50 - an sampai permulaan tahun 60-an.
2. Periode II adalah sekitar permulaan tahun 60-an sampai pertengahan tahun 70-an.
3. Periode III adalah sekitar pertengahan tahun 70-an sampai pertengahan tahun 80-an.
4. Periode sesudah itu sampai sekarang.

Kondisi perumahan dan permukiman di Indonesia pada saat ini masih ditandai oleh:

1. belum mantapnya sistem penyelenggaraan termasuk sistem kelembagaan yang diperlukan;
2. rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau; dan
3. menurunnya kualitas lingkungan permukiman, dimana secara fungsional kualitas pelayanan sebagian besar perumahan dan permukiman yang ada masih terbatas dan belum memenuhi standar pelayanan yang memadai.

Tingginya kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau masih belum dapat diimbangi dengan kemampuan penyediaan baik oleh masyarakat, dunia usaha maupun pemerintah. Secara nasional kebutuhan perumahan masih relatif besar. Sebagai gambaran status kebutuhan perumahan pada saat ini meliputi:

- (i) kebutuhan rumah yang belum terpenuhi (backlog) sebanyak 4,3 juta unit rumah,
- (ii) pertumbuhan kebutuhan rumah baru setiap tahunnya sebesar 800 ribu unit rumah; serta
- (iii) kebutuhan peningkatan kualitas perumahan yang tidak memenuhi persyaratan layak huni sebanyak 13 juta unit rumah (25%).

Dari segi kualitas pelayanan prasarana dan sarana dasar lingkungan, masih terdapat banyak kawasan yang tidak dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana pendukung, fasilitas sosial dan fasilitas umum. Secara fisik lingkungan, masih banyak ditemui kawasan perumahan dan permukiman yang telah melebihi daya tampung dan daya dukung lingkungan. Dampak dari semakin terbatas atau menurunnya daya dukung lingkungan di antaranya adalah meningkatnya lingkungan permukiman kumuh pertahunnya, sehingga pada saat ini luas lingkungan permukiman kumuh telah mencapai 47.500 ha yang tersebar tidak kurang dari 10.000 lokasi.