

# **STUDI KELAYAKAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEWA KOTA CILEGON**

Herindiyati <sup>1</sup>

Program Studi Teknik Arsitektur  
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

## **ABSTRAKSI**

Perkembangan kawasan perkotaan, memicu kebutuhan perumahan yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang berada di lokasi strategis. Selain kebutuhan akan lokasi yang strategis diperlukan pula tempat tinggal yang layak dan dapat memberikan kenyamanan hidup. Mahalnya lahan di kawasan perkotaan memerlukan program pembangunan yang mengefektifkan penggunaan lahan. Salah satu solusi pembangunan yang tepat adalah dengan membangun perumahan secara vertikal. Rumah susun menjadi solusi yang dapat mengatasi masalah keterbatasan lahan. Namun biaya untuk membangun rumah susun tergolong mahal bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah yang daya belinya masih rendah. Untuk itu pemerintah dan pemerintah daerah berupaya membantu penyediaan rumah susun yang kemudian dapat dipergunakan oleh masyarakat berkemampuan terbatas dengan cara sewa. Kota Cilegon sebagai kota industri yang berkembang cukup pesat memerlukan rencana penyusunan program bagi pembangunan rumah susun sewa. Kajian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak pemerintah dalam penyediaan perumahan bagi masyarakatnya. Bentuk perumahan yang memungkinkan terpenuhinya lokasi ideal dan kelayakan bangunannya. Mengingat keterbatasan masyarakat berpenghasilan rendah dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak.

## **PENYUSUNAN PROGRAM RUMAH SUSUN SEWA**

Penyusunan program rumah susun sewa didasarkan pada kebutuhan perumahan dan kebijakan pengembangan perumahan di Kota Cilegon. Rumah susun sewa didefinisikan sebagai rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah di kawasan perkotaan yang pengelolaannya dilakukan berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Sarana ini disiapkan oleh pemerintah daerah guna membantu masyarakat kota tersebut yang kesulitan memenuhi kebutuhan rumah yang layak.

Penyusunan program rusun sewa ini didasarkan pada penetapan kebutuhan perumahan, termasuk kebutuhan akan rumah susun sewa. Selanjutnya pemilihan lokasi yang tepat sesuai dengan kebutuhan calon pengguna. Rumah susun sewa merupakan kebutuhan yang khusus dimana jenis perumahan ini diperuntukkan bagi masyarakat yang belum dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal namun membutuhkan tempat tinggal pada daerah yang strategis, dikawasan perkotaan.

---

<sup>1</sup> Dosen Fakultas Teknik Universitas Borobudur, Jakarta

Penyusunan program rusun sewa yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dapat diajukan untuk mendapatkan bantuan dari Pemerintah Pusat. Pemerintah Pusat dapat memprioritaskan pemberian bantuan pada kawasan perkotaan yang mempunyai kondisi:

- a. mengalami kelangkaan penyediaan rumah yang cukup tinggi.
- b. kondisi lingkungan yang tidak tertata dan kumuh.
- c. jumlah masyarakat berpenghasilan rendah cukup tinggi, sehingga kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah yang layak huni sangat minim.

Kota Cilegon sebagai kota dengan perkembangan yang cukup pesat memerlukan bantuan yang dapat menstimulus agar pembangunan perumahan dapat memenuhi kebutuhan rakyat. Stimulus tersebut dapat berupa bantuan pembangunan fisik rusun. Pembangunan rumah susun dapat memberikan solusi positif bagi masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak. Rumah susun sewa merupakan solusi rumah layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Guna mendapatkan hasil yang optimal dalam pembangunan rumah susun sewa diperlukan proses penyusunan program rusun sewa yang mempertimbangkan dari berbagai segi. Kegiatan ini diantaranya melihat dan mengkaji kelayakan kota Cilegon untuk menyediakan rumah susun sewa bagi masyarakatnya. Hal ini disebabkan pengalaman dari beberapa kota di Indonesia dimana pemanfaatan rusun sewa yang telah dibangun kurang optimal.

Kajian kelayakan kebutuhan rumah susun sewa di Kota Cilegon disusun dengan landasan pemikiran bahwa pembangunan rusun sewa harus dapat meningkatkan pemenuhan kebutuhan akan perumahan. Pemenuhan kebutuhan tersebut adalah untuk semua lapisan masyarakat termasuk masyarakat berpenghasilan rendah. Kesenjangan ketersediaan rumah (backlog) hampir disemua daerah di Indonesia terus meningkat tiap tahunnya. Padahal perumahan telah menjadi urusan wajib pemerintah daerah, hal tersebut berarti pemerintah daerah harus berupaya memenuhi kewajibannya. Disisi lain kemampuan daerah untuk membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan rumah masih sangat terbatas. Untuk itu diperlukan upaya untuk mendapatkan bantuan dari Pemerintah Pusat. Guna mengetahui dengan tepat tingkat kebutuhan akan rumah susun sewa maka kajian kelayakan ini disusun dengan kerangka pemikiran sebagai berikut :

Langkah awal adalah dengan mengetahui kondisi exsisting kesenjangan ketersediaan perumahan (backlog) yang dihitung berdasarkan jumlah kepala keluarga dikurangi jumlah rumah yang ada. Selanjutnya disusun kebijakan bagi pemenuhan kebutuhan rumah tersebut dengan melihat kondisi sosial, budaya dan ekonomi masyarakatnya, serta kondisi kemampuan daya dukung kota. Selanjutnya ditetapkan jenis rumah yang harus dipenuhi berdasarkan proporsional kondisi masyarakat yang membutuhkan rumah.



Gambar 1. Diagram Pemenuhan Kebutuhan Perumahan

### PENETAPAN BACKLOG

Perhitungan backlog didasarkan pada jumlah rumah tangga dimana dengan kebijakan bahwa setiap keluarga menempati satu rumah maka dibutuhkan rumah sebanyak jumlah keluarga. Data kota Cilegon tahun 2012 menunjukkan jumlah keluarga lebih besar dari pada jumlah rumah, sehingga terjadi kesenjangan ketersediaan rumah. Backlog tertinggi terjadi di Kecamatan Jombang yang mencapai 16.596 unit rumah, disusul Kecamatan Citangkil dan Cibeber. Perhitungan backlog hanya dapat dilakukan untuk tahun 2012 karena ketersediaan data yang terbatas, sehingga tidak memungkinkan untuk memperhitungkan kecenderungan dari pemenuhan kebutuhan perumahan. Jika data jumlah rumah dapat diperoleh setidaknya 5 tahun akan dapat dilihat kecenderungan tersebut. Data lebih rinci dari kondisi backlog dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 01. Backlog Kota Cilegon Tahun 2012

NO	KECAMATAN	DATA JUMLAH TAHUN 2012			BACKLOG (Unit)
		PENDUDUK (Jiwa)	KEPALA KELUARGA	RUMAH (Unit)	
1	Ciwandan	42.397	13.933	10.939	2.994
2	Citangkil	64.948	21.098	11.586	9.512
3	Pulomerak	42.899	11.412	8.462	2.950
4	Purwakarta	38.238	10.534	6.804	3.730
5	Grogol	38.538	11.818	7.264	4.554
6	Cilegon	39.465	9.703	7.917	1.786
7	Jombang	60.347	27.442	10.846	16.596
8	Cibeber	46.608	14.384	7.750	6.634
<b>Kota Cilegon</b>		<b>373.440</b>	<b>119.943</b>	<b>71.568</b>	<b>48.756</b>
<b>%</b>				<b>60 %</b>	

Sumber : BPS & Dinkes

Dari data jumlah rumah dan kepala keluarga terlihat bahwa prosentase rumah tangga yang memiliki rumah di kota Cilegon baru mencapai 60 %, sehingga angka backlog mencapai 40 % dari jumlah rumah tangga. Jumlah yang tergolong sangat besar dan memerlukan perencanaan yang tepat untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Hal tersebut juga mengindikasikan bahwa masih banyak kondisi dimana satu rumah dihuni beberapa rumah tangga.

Sementara itu jika dilihat dari status kepemilikan/penguasaan bangunan maka prosentase terbesar dari masyarakat kota Cilegon adalah milik sendiri dengan 67%. Data lebih rinci dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 02. Rumah Berdasar Status Kepemilikan/Penguasaan Bangunan Kota Cilegon Tahun 2012

NO	KECAMATAN	Rumah Berdasar Status Kepemilikan/Penguasaan Bangunan				
		Milik sendiri	Sewa	Kontrak	Lainnya	Jumlah
1	Ciwandan	7.343	1.565	914	1.117	10.939
2	Citangkil	7.777	1.658	968	1.183	11.586
3	Pulomerak	5.680	1.211	703	868	8.462
4	Purwakarta	4.567	974	568	695	6.804
5	Grogol	4.876	1.039	607	742	7.264
6	Cilegon	5.314	1.133	661	809	7.917
7	Jombang	7.281	1.552	905	1.108	10.846
8	Cibeber	5.202	1.109	647	792	7.750
<b>Kota Cilegon</b>		<b>48.040</b>	<b>10.241</b>	<b>5.973</b>	<b>7.314</b>	<b>71.568</b>
<b>%</b>		<b>67%</b>	<b>14%</b>	<b>8%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

Sumber : Dinkes

Data tersebut menunjukkan bahwa tidak semua rumah tangga yang ada di kota Cilegon memenuhi kebutuhan rumahnya dengan membeli/memiliki.

### **KEBIJAKAN & STRATEGI PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN**

Kota Cilegon yang terletak tidak jauh dari ibukota negara Republik Indonesia dan kota perdagangan DKI Jakarta merupakan kota strategis bagi pendukung kota Jakarta. Disamping potensi lokasi kota Cilegon memiliki kekayaan alam yang mendukung perkembangan yang pesat bagi pembangunan kota. Menyadari potensi tersebut maka kota Cilegon mencanangkan pembangunan kota yang bertujuan bagi : "Terwujudnya Kota Cilegon sebagai **Kota Industri, Perdagangan dan Jasa** terdepan di Pulau Jawa yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan." dimana tujuan ini tertuang dalam peraturan daerah RTRW Kota Cilegon.

Guna mewujudkan tujuan yang telah dicanangkan diperlukan kebijakan dan strategi yang tepat agar tujuan dari rencana kota dapat terpenuhi. Kebijakan yang ditetapkan dalam penataan ruang wilayah Kota Cilegon meliputi:

- a. Peningkatan peran kota berbasis industri, perdagangan dan jasa dalam mendukung ekonomi Pusat Kegiatan Nasional (PKN);
- b. Pengembangan Kota Cilegon sebagai pusat pelayanan berskala regional;

- c. Pengembangan Kota Cilegon sebagai pusat pelayanan kawasan Andalan Bojonegara – Merak – Cilegon;
- d. Pengembangan sistem pusat pelayanan Kota Cilegon;
- e. Pengembangan sarana dan prasarana Kota Cilegon;
- f. Penetapan dan pengelolaan kawasan lindung untuk mendukung pembangunan kota yang berkelanjutan;
- g. Penetapan RTH sebesar 30 % dari luas wilayah Kota Cilegon;
- h. Pengembangan dan pengendalian kawasan budi daya;
- i. Penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan jalan pedestrian;
- j. Pengembangan jalur dan ruang evakuasi bencana;
- k. Pengelolaan dan penataan ruang untuk sektor informal;
- l. Penetapan kawasan strategis wilayah kota dalam rangka pertumbuhan dan pemerataan ekonomi wilayah; dan
- m. Peningkatan fungsi kawasan untuk pertahanan dan keamanan negara.

Pada point huruf h dimana pengembangan dan pengendalian kawasan budi daya terdapat strategi-strategi dalam mengembangkan berbagai kawasan budi daya. Pengembangan berbagai kawasan budi daya dituangkan dalam rencana pola ruang kawasan budi daya. Rencana pola ruang kawasan budi daya diarahkan kepada upaya untuk mengendalikan alih fungsi bangunan dan guna lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya serta mendorong perkembangan kawasan budi daya yang sesuai dengan rencana tata ruang. Salah satu kawasan budi daya yang memerlukan perhatian khusus dalam pengembangannya adalah kawasan permukiman.

Rencana kawasan perumahan yang tertuang dalam Perda RTRW meliputi :

- a) kawasan dengan kepadatan bangunan tinggi ditetapkan pada wilayah Kecamatan Jombang dan Cilegon. Intensitas kepadatan bangunan tinggi yaitu antara 24-36 bangunan/ha dengan kepadatan penduduk rata-rata maksimum 180 jiwa/ha.
- b) kawasan dengan kepadatan bangunan sedang ditetapkan pada wilayah Kecamatan Pulomerak, Purwakarta, Cibeber, dan Citangkil. Intensitas kepadatan bangunan sedang yaitu antara 12-24 bangunan/ha dengan kepadatan penduduk rata-rata maksimum 120 jiwa/ha.
- c) kawasan dengan kepadatan bangunan rendah ditetapkan pada wilayah Kecamatan Grogol dan Ciwandan. Intensitas kepadatan bangunan rendah yaitu < 12 bangunan/ha dengan kepadatan penduduk rata-rata maksimum 60 jiwa/ha.

Selain penetapan rencana kepadatan, terdapat ketentuan lain terkait strategi pengembangan kawasan permukiman, yang antara lain meliputi :

- a) Pengembangan secara vertikal diperkenankan pada kawasan yang ditetapkan berkepadatan sedang sampai tinggi, kecuali di kawasan yang ditetapkan sebagai cagar budaya, atau kapasitas prasarannya terbatas, atau tingkat pelayanan jalannya rendah serta harus mempertimbangkan daya dukung tanah berdasarkan hasil studi kelayakan.
- b) Perumahan atau rumah yang sudah ditetapkan menjadi kawasan atau objek cagar budaya tetap dipertahankan dalam kerangka perlindungan cagar budaya.
- c) Peremajaan kota dan pembangunan kembali kota pada beberapa lingkungan yang menurun kualitasnya.

- d) Pengembangan baru dengan konsep Kasiba dan Lisiba yang berdiri sendiri di wilayah Cilegon Timur (BWK V) dan Selatan (BWK I).
- e) Permukiman yang berkembang pada kawasan yang bukan peruntukannya harus keluar dari kawasan tersebut secara bertahap.
- f) Permukiman yang berada dalam peruntukan kawasan perindustrian akan direlokasi secara bertahap.
- g) Sebaran kawasan perumahan dengan luas kurang lebih 6.127 hektar tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah tersebut.

Materi teknis RTRW Kota Cilegon merencanakan pola ruang kawasan budi daya dimana diantaranya mencakup pengelolaan kawasan perumahan. Dalam kebijakan penataan ruang, dibatasi penggunaan lahan untuk perumahan yaitu 40% dari luas wilayah (untuk tiap kecamatan) dalam upaya menciptakan lingkungan kota yang nyaman.

Perhitungan pemenuhan kebutuhan perumahan berangkat dari backlog yang terjadi di kota Cilegon. Berlandaskan pada kondisi ideal bahwa setiap keluarga menghuni satu rumah maka kebutuhan rumah harus dapat sesuai dengan jumlah kepala keluarga. Diketuinya backlog perumahan dapat menjadi landasan kebijakan guna memenuhi angka ketertinggalan kebutuhan rumah tersebut.

Kondisi existing dari jumlah rumah di kota Cilegon tahun 2012 terlihat masih sangat kurang dari kebutuhan ideal dimana setiap kepala keluarga menghuni satu rumah. Kekurangan ketersediaan rumah (backlog) kota Cilegon mencapai 48.765 unit. Jumlah ini akan terus bertambah sejalan dengan perkembangan penduduk dan peningkatan jumlah rumah tangga.

Jika dilihat pada RTRW Kota Cilegon 2012 – 2030, proyeksi penduduk yang didasarkan data hingga tahun 2008 dimana proyeksi jumlah penduduk tahun 2012 adalah 346.547 jiwa sementara itu data jumlah penduduk tahun 2012 adalah 373.440 jiwa. Disini terlihat proyeksi penduduk lebih kecil dari pada kenyataan di lapangan dengan selisih 26.893 jiwa. Sementara itu jika dilihat dari proyeksi kebutuhan rumah yang kemudian diperbandingkan dengan jumlah kepala keluarga pada tahun 2012 akan terlihat adanya backlog yang cukup tinggi. Gambaran kondisi pemenuhan rumah saat ini dan pemenuhan pada tahun perencanaan 2015 menunjukkan masih terdapat selisih backlog yang cukup besar. Diperlukan perencanaan ulang untuk dapat memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat kota Cilegon.

Kekurangan pemenuhan kebutuhan rumah dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 03. Jumlah Backlog 2012 dan 2015

NO	KECAMATAN	2012				2015				SELISIH BACKLOG 2012- 2015
		JUMLH RUMAH	JUMLAH PENDUDK	JUMLAH KK	BACK LOG	KEBUTUHAN RUMAH	PROYEKSI PENDUDK	JUMLAH KK	BACK LOG	
1	Ciwandan	10.939	42.397	13.933	2.994	10.029	40.115	13.196	3.167	-173
2	Citangkil	11.586	64.948	21.098	9.512	14.782	59.128	19.197	4.415	5.097
3	Pulomerak	8.462	42.899	11.412	2.950	10.954	43.817	11.653	699	2.251
4	Purwakarta	6.804	38.238	10.534	3.730	11.491	45.965	12.663	1.172	2.558
5	Grogol	7.264	38.538	11.818	4.554	8.840	35.358	10.846	2.006	2.548
6	Cilegon	7.917	39.465	9.703	1.786	9.802	39.209	9.634	-168	1.954
7	Jombang	10.846	60.347	27.442	16.596	14.270	57.080	25.945	11.675	4.921
8	Cibeber	7.750	46.608	14.384	6.634	10.590	42.361	13.074	2.484	4.150
<b>Kota Cilegon</b>		<b>71.568</b>	<b>373.440</b>	<b>119.943</b>	<b>48.756</b>	<b>90.758</b>	<b>363.034</b>	<b>116.731</b>	<b>25.973</b>	<b>22.402</b>

Keterangan :

- Selisih jumlah dihitung : 2012 – 2015
- Jumlah KK 2015 dihitung dengan cara membagi jumlah penduduk dengan jumlah rata-rata anggota keluarga tahun 2012.

Dalam tabel tersebut terlihat bahwa angka proyeksi 2015 ternyata lebih kecil dibandingkan data yang ada pada tahun 2012. Berarti kecepatan pertumbuhan penduduk kota Cilegon lebih tinggi dari prediksi dalam RTRW. Hal ini dapat mengakibatkan kebijakan-kebijakan penyediaan sarana prasarana yang telah ditetapkan dalam RTRW akan tidak memadai dengan jumlah masyarakat pengguna, dimana akan menimbulkan permasalahan ketidak sesuaian fasilitas dengan daya dukung ideal, yang berarti akan menyebabkan berbagai masalah antara lain :

- tingkat kepadatan meningkat
- kecepatan penurunan kualitas sarana prasarana
- memicu tumbuhnya daerah kumuh

Persoalan-persoalan tersebut dapat dihindari dengan strategi pemenuhan kebutuhan rumah dan upaya-upaya peningkatan kualitas lingkungan yang dilakukan pemerintah daerah secara konsisten. Diantaranya dengan program-program revitalisasi lingkungan perumahan dan mendorong iklim pembangunan perumahan yang kondusif, serta upaya memperoleh bantuan stimulan pembangunan perumahan dari pemerintah pusat.

Guna merencanakan program-program tersebut dengan tepat diperlukan dukungan data terkait kondisi perumahan di kota Cilegon. Selain data jumlah rumah dan jumlah kepala keluarga, data kondisi rumah berupa rumah permanen, semi permanen dan temporer yang dipetakan diperlukan agar diperoleh gambaran yang jelas untuk menjadi dasar perencanaan program yang tepat.

### **PEMENUHAN KEBUTUHAN PERUMAHAN**

Guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi warga kota Cilegon dan mendukung rencana tata ruang kota dimana telah dicanangkan kebijakan bahwa kota Cilegon akan membatasi penggunaan lahan untuk perumahan yaitu 40% dari luas wilayah (untuk tiap kecamatan) dalam upaya menciptakan lingkungan kota yang nyaman. Agar penggunaan lahan bagi perumahan dapat diefisienkan maka pola pembangunan perumahan di kota Cilegon harus mulai menerapkan konsep efisiensi lahan yaitu dengan pengembangan perumahan dengan pola susun.

Dalam materi teknis RTRW Kota Cilegon ditetapkan bahwa penyediaan perumahan di Kota Cilegon tetap memakai konsep penyediaan rumah menurut pembagian tipe 1 : 3 : 6 untuk rumah tipe besar, tipe sedang, dan tipe kecil. Luas kavling yang dipakai untuk setiap tipe rumah secara rata-rata adalah 2.000 M<sup>2</sup> untuk tipe besar, 600 M<sup>2</sup> untuk tipe sedang, dan 200 M<sup>2</sup> untuk tipe kecil. Luas lahan 5.156,18 Ha untuk tahun perencanaan 2030 adalah sekitar 29,38 % dari total wilayah Kota Cilegon yang luasnya 17.550 Ha. Namun kebutuhan lahan perumahan untuk kecamatan Jombang dan Cilegon pada tahun 2020 telah melebihi daya dukung maksimal untuk perumahan. Kondisi ini memerlukan kebijakan pola pengembangan perumahan yang mengefisienkan penggunaan lahan, yaitu pola pengembangan vertikal.

Pengembangan perumahan vertikal/susun ini dapat ditempatkan pada kecamatan-kecamatan yang dalam perhitungan perencanaan melampaui daya dukung maksimal. Selain itu dapat dikembangkan pada daerah-daerah dengan pengembangan khusus yang memerlukan dukungan tempat tinggal, seperti kawasan industri, perdagangan dan fasilitas lainnya.

Pada kawasan tertentu tersebut dapat dibangun rumah susun yang dapat diperuntukkan bagi beberapa golongan masyarakat. Golongan masyarakat dengan kemampuan sedang hingga tinggi dapat dikembangkan rumah susun yang dapat dibeli dan dimiliki. Sedang untuk golongan masyarakat bawah dapat disediakan rumah susun sewa yang harga sewanya disesuaikan dengan kemampuan pengguna.

Perhitungan jumlah rumah susun sewa yang akan disediakan didasarkan pada prosentase jumlah masyarakat miskin/golongan bawah. Dimana data kepala keluarga (KK) berpenghasilan yang ada di kota Cilegon tercatat dikelompokkan dalam KK berpenghasilan lebih besar dari 2 juta sebulan, KK berpenghasilan antara 1 – 2 juta perbulan dan KK berpenghasilan 0,5 – 1 juta perbulan. Dari data tersebut terlihat bahwa prosentase terbesar pada KK berpenghasilan 0,5 – 1 juta perbulan sebesar 49,01 %, kemudian KK berpenghasilan 1 – 2 juta perbulan berjumlah 32,04 % dan 18,96 % untuk KK berpenghasilan lebih besar dari 2 juta sebulan. Data terkait KK berpenghasilan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 04. Kepala Keluarga Berpenghasilan di Kota Cilegon Tahun 2012

NO	KECAMATAN	PENGHASILAN						KK BERPENGHASILAN	
		> Rp 2 Juta	%	1 - 2 Juta	%	0,5 - 1 Juta	%	JUM LAH	%
1.	Ciwandan	602	0,79	962	1,26	1.843	2,41	3.407	4,45
2.	Citangkil	824	1,08	3.682	4,81	10.446	13,66	14.952	19,55
3.	Pulomerak	2.071	2,71	2.580	3,37	7.564	9,89	12.215	15,97
4.	Purwakarta	3.223	4,21	4.971	6,50	3.125	4,09	11.319	14,80
5.	Grogol	2.506	3,28	3.986	5,21	5.617	7,34	12.109	15,83
6.	Cilegon	782	1,02	784	1,02	1.511	1,98	3.077	4,02
7.	Jombang	1.696	2,22	2.639	3,45	2.568	3,36	6.903	9,02
8.	Cibeber	2.796	3,66	4.902	6,41	4.811	6,29	12.509	16,35
Jumlah		<b>14.500</b>	<b>18,96</b>	<b>24.506</b>	<b>32,04</b>	<b>37.485</b>	<b>49,01</b>	<b>76.491</b>	<b>100,00</b>

Sumber : BPS Kota Cilegon

Jika melihat kondisi ekonomi masyarakat ditambah dengan fakta tingginya backlog maka pengembangan perumahan dengan sistem sewa akan sangat membantu



masyarakat berkemampuan terbatas. Namun penyediaan rumah sewa ini juga harus memenuhi kebutuhan masyarakat akan lokasi yang dekat dengan tempat mereka mencari nafkah. Untuk itu diperlukan lokasi yang strategis agar diminati oleh pengguna.

Melihat kebutuhan masyarakat akan rumah yang layak, yang berada dilokasi strategis namun dengan harga yang terjangkau, maka tentunya diperlukan konsep khusus. Konsep yang dapat dikembangkan adalah rumah susun sewa dimana dapat ditempatkan pada daerah yang strategis dan dikelola oleh Pemerintah Daerah dimana diterapkan subsidi bagi masyarakat kurang mampu tersebut. Dengan pola tersebut dapat diharapkan mereka dapat menjangkau kebutuhan rumah dan lingkungan yang layak bagi kehidupan keluarga mereka. Sebagai tahap awal dalam penyediaan rusun sewa, pemerintah daerah dapat membidik pasar dengan range penghasilan 1 – 2 juta perbulan. Jika pada kelas masyarakat ini telah berhasil langkah selanjutnya dapat diperuntukkan bagi penghasilan yang lebih rendah. Pada data KK berpenghasilan 1 – 2 juta tercatat prosentasenya adalah 32,04.

Melalui kebijakan tersebut maka dapat diperhitungkan kebutuhan rumah susun sewa yang harus dibangun dan diperuntukkan bagi masyarakat golongan bawah, sebagai berikut :

Tabel 05. Perhitungan Kebutuhan Rumah Susun Sewa Kota Cilegon Tahun 2012

KETERANGAN	JUMLAH
Kebutuhan rumah tahun 2012	48.756
Dipenuhi dengan pola Landed 70 %	34.129
Dipenuhi dengan pola Susun 30 %	14.627
Jumlah penduduk miskin di Kota Cilegon 32.04%	
Kebutuhan rumah susun sewa	4.686
Jika Rumah susun sewa dibuat Twin Blok dengan jumlah 100 unit, maka kebutuhan rusun sewa adalah :	<b>47</b>
Biaya per Twin Block adalah ± 13 Milyard	609,24

Berdasarkan perhitungan tersebut, diperoleh hasil kebutuhan rumah susun sewa di kota Cilegon adalah 47 Twin Block untuk tahun 2012. Dimana dapat dibangun bagi berbagai kebutuhan seperti diantaranya :

1. Daerah dengan kepadatan tinggi,
2. Daerah kumuh dimana rumah susun sewa merupakan revitalisasi kawasan.
3. Bagi buruh di Kawasan Industri.
4. Bagi pekerja di Kawasan Perdagangan.
5. Bagi pekerja di zona-zona khusus seperti : Pelabuhan, terminal, kawasan wisata dan lain-lain.

Penempatan pembangunan rusun sewa dapat pula dipertimbangkan bagi pemenuhan kebutuhan sesuai dengan lapangan usaha masyarakat kota Cilegon. Dimana berdasarkan data tahun 2012 mayoritas masyarakat berusaha pada bidang industri dan perdagangan. Berdasarkan sensus penduduk tahun 2012 prosentase terbesar lapangan usaha utama masyarakat adalah industri pengolahan berjumlah 22,61 % sedang perdagangan 20,94 %. Kondisi lebih rinci dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 06. Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Wilayah dan Lapangan Usaha Utama

NO	LAPANGAN USAHA UTAMA	JUMLAH	%
1	Pertanian Tanaman Padi dan Palawija	5.638	4,01%
2	Hortikultura	356	0,25%
3	Perkebunan	162	0,12%
4	Perikanan	548	0,39%
5	Peternakan	475	0,34%
6	Kehutanan	34	0,02%
7	Pertambangan dan Penggalian	1.078	0,77%
8	Industri Pengolahan	31.816	22,61%
9	Listrik dan Gas	2.067	1,47%
10	Konstruksi/Bangunan	13.743	9,77%
11	Perdagangan	29.471	20,94%
12	Hotel dan Rumah Makan	6.288	4,47%
13	Transportasi dan Pergudangan	13.502	9,59%
14	Informasi dan Komunikasi	1.179	0,84%
15	Keuangan dan Asuransi	1.432	1,02%
16	Jasa Pendidikan	7.638	5,43%
17	Jasa Kesehatan	2.084	1,48%
18	Jasa Kemasyarakatan	19.183	13,63%
19	Lainnya	4.027	2,86%
	<b>Jumlah</b>	<b>140.721</b>	<b>100,00%</b>

Sumber: Data Sensus Penduduk 2012 - Badan Pusat Statistik Republik Indonesia

Kondisi mata pencaharian utama penduduk tersebut dapat dipertimbangkan sebagai penetapan prioritas dalam memenuhi kebutuhan perumahan yang mendukung pada kawasan industri pengolahan dan perdagangan dimana konsentrasi masyarakat berusaha berada. Tentunya dengan tetap mengacu pada RTRW Kota Cilegon, serta kriteria-kriteria pembangunan rumah susun sewa yang diisukan oleh Pemerintah Pusat, meliputi :

#### A. Pemilihan Lokasi Pengembangan Rumah susun Sewa

Pemilihan lokasi program rumah susun sewa sebaiknya mempertimbangkan aspek non-teknis dan aspek teknis.

(1) Aspek non-teknis, dapat meliputi:

- a. RTRW kota;
- b. RP4D kota;
- c. arah dan perkembangan kota;

- d. arah pengembangan kawasan di dalam lingkup administratif kota; serta
- e. perkembangan wilayah sekitarnya yang akan mempengaruhi kondisi internal kota.

(2) Aspek teknis, dapat meliputi:

- a. peruntukan kawasan;
- b. status kepemilikan lahan;
- c. kesesuaian harga lahan;
- d. ketersediaan sarana dan prasarana;
- e. kepadatan penduduk;
- f. program penataan kawasan yang sudah ada; dan
- g. karakteristik penduduk berdasarkan pendidikan, pekerjaan, tingkat pendapatan, dan umur.

## **B. Kriteria dan Persyaratan**

Kriteria dan persyaratan program detail rumah susun sewa, dapat meliputi:

### **(1) Kriteria Desain**

- a. Desain rumah susun sewa wajib memenuhi persyaratan fungsional, andal, efisien, terjangkau, sederhana, dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya, dan peningkatan produktivitas kerja.
- b. Pemilihan kualitas bangunan wajib mempertimbangkan agar biaya operasi dan pemeliharaan bangunan rumah susun sewa serendah mungkin.
- c. Desain rumah susun sewa harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan.

### **(2) Arahan Pemilihan Type Rumah susun Sewa**

Pertimbangan pemilihan type rusun sewa yang harus dilihat adalah :

- a. Potensi calon penghuni, kemampuan ekonomi masyarakat, kondisi sosial dan budaya di lingkungan masyarakat. Pertimbangan ini untuk menjamin dihuninya setiap satuan rumah susun sesuai rencana program.
- b. Potensi bahan bangunan serta kondisi geologis lokasi rumah susun sewa. Pertimbangan ini diperlukan untuk menjamin kemampuan pemeliharaan rumah susun sewa sesuai rencana program.

### **(3) Arahan Desain Rumah susun Sewa**

- a. Luasan setiap satuan rumah susun sewa yang diperhitungkan dengan jumlah penghuni. Dapat digunakan standar kebutuhan luas lantai diperhitungkan berdasarkan standar kebutuhan luas per orang yang berkisar antara 7,2 m<sup>2</sup> hingga 9 m<sup>2</sup> per jiwa.
- b. Jumlah penghuni dapat ditetapkan maksimalnya, misalkan paling banyak 4 (empat) orang.
- c. Jumlah lantai yang disesuaikan dengan kemampuan manusia untuk menaiki tangga.
- d. Dengan pertimbangan kemampuan manusia untuk menaiki tangga, jumlah lantai rumah susun sewa paling banyak terdiri dari 4 (empat) lantai.

- e. Organisasi ruang yang berfungsi untuk kegiatan keluarga. Dapat terdiri dari ruang tidur, dapur, kamar mandi, kakus, ruang serbaguna yang dapat berfungsi untuk ruang tamu, ruang keluarga, dan ruang makan.
- f. Kebutuhan luas setiap satuan rumah susun diperhitungkan untuk kapasitas 2 (dua) orang hingga 4 (empat) orang berkisar antara 14,4 m<sup>2</sup> hingga 36 m<sup>2</sup> per satuan rumah susun.
- g. Kebutuhan luas lahan diperhitungkan dengan pertimbangan KDB dan KLB sesuai peraturan daerah kota Cilegon.

#### **(4) Persyaratan Tata Bangunan & Lingkungan**

- a. Persyaratan tata ruang dan tata bangunan rumah susun sewa mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di daerah.
- b. Pertuaran perundang-undangan di daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain peraturan perundang-undangan yang mengatur:
  - Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Daerah;
  - Rencana Rinci Tata Ruang (RRTR);
  - Rencana Pengembangan Perumahan dan Permukiman Daerah (RP4D);
  - Peraturan bangunan setempat dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- c. Kepadatan bangunan rumah susun sewa ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat.
- d. Garis sempadan baik muka, samping dan belakang ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat.
- e. Persyaratan arsitektur bangunan harus memenuhi keseimbangan, keserasian dan keselarasan dengan lingkungan bangunan.

#### **(5) Persyaratan Keandalan Bangunan**

- a. Persyaratan keandalan bangunan dapat meliputi:
  - persyaratan keselamatan bangunan;
  - persyaratan kesehatan;
  - persyaratan kenyamanan; dan
  - persyaratan kemudahan.
- b. Persyaratan keselamatan bangunan, dapat meliputi:
  - pengaturan terhadap struktur bangunan;
  - kemampuan bangunan terhadap bahaya kebakaran; dan,
  - kemampuan bangunan terhadap bahaya petir dan kelistrikan.
- c. Persyaratan kesehatan, dapat meliputi:
  - sistem pencahayaan;
  - sistem sanitasi; dan
  - penggunaan bahan bangunan.
- d. Persyaratan kenyamanan, dapat meliputi:
  - kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
  - kondisi udara dalam ruang;
  - pandangan; dan
  - tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

- e. Persyaratan kemudahan, dapat meliputi:
  - orientasi ke dalam bangunan;
  - aksesibilitas antar ruang dan antar lantai;
  - tata letak dan orientasi bangunan;
  - ruang sirkulasi; dan
  - sarana evakuasi.

### **C. Prasarana, Sarana, dan Utilitas Lingkungan**

Agar rumah susun sewa dapat berfungsi secara layak dan nyaman maka diperlukan kelengkapan Prasarana, Sarana dan Utilitas yang lengkap. Diantaranya dapat meliputi :

(1) Prasarana lingkungan rumah susun sewa, yang harus dipersiapkan meliputi :

- a. Prasarana jalan;
- b. prasarana drainase; dan
- c. prasarana pembuangan sampah.

(2) Sarana lingkungan rumah susun sewa, yang harus dipersiapkan meliputi:

- a. fasilitas pemerintahan;
- b. fasilitas pendidikan;
- c. fasilitas pelayanan kesehatan;
- d. fasilitas perbelanjaan;
- e. fasilitas tempat ibadah;
- f. fasilitas rekreasi dan kebudayaan; dan
- g. fasilitas olah raga dan lapangan terbuka.

(3) Utilitas lingkungan yang harus dipersiapkan meliputi:

- a. penyediaan energi listrik;
- b. penyediaan air bersih;
- c. pembuangan air hujan dan air kotor.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan kajian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan beberapa hal terkait penyusunan program pembangunan rumah susun sewa di kota Cilegon, sebagai berikut :

1. Kota Cilegon merupakan kota dengan perkembangan yang cukup pesat, yang memiliki masyarakat dengan kemampuan terbatas yang cukup tinggi.
2. Keterbatasan kemampuan masyarakat menyebabkan upaya pemenuhan kebutuhan tempat tinggal belum dapat menjadi prioritas utama masyarakat untuk memenuhinya.
3. Konsep yang dapat dikembangkan adalah rumah susun sewa dimana dapat ditempatkan pada daerah yang strategis dan dikelola oleh Pemerintah Daerah dimana diterapkan subsidi bagi masyarakat kurang mampu tersebut.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Anonim, 2007, Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Jakarta, Indonesia.

Anonim, 2011, Undang-Undang RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Jakarta, Indonesia.

Anonym, 2011, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Jakarta, Indonesia.