

# **RUSUNAWA DALAM FENOMENA URBANITAS PERMUKIMAN KAJIAN TERHADAP RUSUNAWA DI JAKARTA TIMUR**

Laksmi Widyawati <sup>1</sup>

Program Studi Teknik Arsitektur  
Fakultas Teknik Universitas Borobudur

## **ABSTRAKSI**

Urbanitas sebagai kualitas bermukim merupakan hasil yang dicapai dengan proses pembinaan tempat tinggal masyarakat melalui tangan manusia. Jadi urbanitas berada di lingkungan binaan manusia yang menjadi struktur dan wujud yang layak ditinggali. Permukiman yang memiliki kehidupan urbanitas memiliki ruang publik dengan banyak pilihan kegiatan di luar rumah dan mengundang keragaman masyarakat. Dengan urbanitas terjadi peningkatan kualitas hidup bagi warganya. Rusunawa merupakan produk pemerintah dalam mewujudkan pelayanan terhadap kebutuhan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah. Rusunawa diharapkan menjadi solusi penanganan perumahan dan permukiman kumuh, sekaligus mencegah tumbuhnya kantong kumuh baru akibat pesatnya pembangunan kawasan perkotaan. Pembangunan dinyatakan berhasil jika bisa dimanfaatkan dengan baik oleh masyarakat. Demikian juga dengan rusunawa akan berhasil jika mampu membuat warga betah di dalamnya, berkehidupan dan bersosialisasi dengan baik. Pemilihan lokasi penelitian rusunawa Pulo Gebang karena alasan lokasinya dekat pusat kota Jakarta Timur dan dekat terminal, sebuah pendekatan baru dalam penentuan lokasi rusunawa untuk memudahkan penghuni mengakses kota atau tempat kerja. Penelitian menekankan pada menterjemahkan wujud fisik fasilitas publik rusunawa yang diharapkan bisa mewujudkan urbanitas, bagaimana warga rusunawa dapat memanfaatkannya, apakah bisa meningkatkan kualitas hidup mereka atau ada kendala sehingga tujuan fasilitas publik tidak tercapai untuk kebutuhan sosial ekonomi warga. Mengingat rusunawa tidak dibangun di lahan kosong tetapi masuk ke dalam wilayah administrasi lingkungan perumahan tertata yang lengkap fasilitasnya, kedatangan komunitas baru ini apakah bisa diterima dengan baik dan bersama-sama melakukan kegiatan sosial dalam lingkungan atau berdiri sendiri-sendiri. Jika tidak terjadi keterkaitan antara rusunawa-fasilitas kota-perumahan sekitar, sama saja membangun rusunawa di tanah kosong tidak perlu berdekatan dengan lingkungan yang sudah tertata lengkap.

Kata Kunci: Rusunawa, urbanitas, kualitas hidup

## **ABSTRACT**

*Urbanity as the quality of living is the result achieved by the coaching process people's homes through human hands. So urbanity is in the human built environment*

---

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

*into the structure and form of decent liveable. Settlements that have a life of urbanity has a public space with many choices of activities outside the home and invited the diversity of their community. By urbanity increased quality of life for its citizens. Rusunawa is a product of the government in realizing settlement services to the needs of low-income people. Rusunawa expected to be a solution to handling the housing and slums, as well as preventing the growth of new slums pockets due to the rapid development of urban areas. Development declared a success if it can be put to good use by the community. Likewise, the rusunawa will be successful if it is able to make people feel at home in it, live and socialize well. This research emphasizes the translation physical form of public facilities that diharapkan bisa rusunawa urbanity realize how rusunawa residents can use, whether it can improve their quality of life or no constraint so that the goal of public facilities was not achieved for the socio-economic needs of the citizens. Given rusunawa not built on vacant land but into the administrative area of a residential neighborhood well-equipped facilities, the arrival of this new community is to be well received and shared the same social activities in a stand-alone environment or themselves. If there is no link between the city-subsidized apartment-housing facilities around, tantamount to build subsidized apartments in vacant land does not need to be contiguous with the already organized environment complete.*

*Keywords: Rusunawa, urbanity, quality of life*

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Pembangunan perkotaan merupakan integrasi berbagai pemenuhan kebutuhan hidup di kota, salah satunya adalah kebutuhan permukiman. Pada kota awal permukiman biasanya terletak di sekeliling pusat kota yang berupa pusat kegiatan sosial dan religi. Kota-kota di saat ini berkembang dengan berbagai pola, baik konsentris, sektoral, atau bahkan sprawling. Pada intinya kebutuhan akan permukiman tidak lepas dari kegiatan produksi-reproduksi, namun masalah harga lahan dan pembangunan yang sudah berlangsung begitu cepat dan padat sering membuat kesulitan bagi warga khususnya yang berpenghasilan rendah untuk mendapatkan tempat tinggal di kota. Pekerja sektor informal kemudian membuat hunian tak tertata di lahan terlantar secara ilegal, menjadi sebuah area permukiman kumuh. Untuk menjawab kebutuhan ini pemerintah menata kembali dengan membuat alternatif berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa).

Rusunawa di Jakarta semakin marak sejak pemerintahan Jokowi-Ahok pada tahun 2012, sebagai solusi untuk memindahkan masyarakat bantaran sungai, waduk, atau pinggiran rel kereta api yang akan ditata kembali. Pada tahun 2014 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang memiliki jumlah penduduk 10.075.300 jiwa menargetkan 4000 unit rusunawa di beberapa wilayah DKI Jakarta. Apakah rusunawa bisa menjawab kebutuhan bermukim bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam urbanitas ibukota? Apakah maraknya pembangunan rusunawa sebagai wujud kepedulian pemerintah bisa menjawab kebutuhan akan tempat bermukim bukan sekedar jargon dan target? Jika rusunawa berhasil mewujudkan urbanitas permukiman, maka tidak perlu dikhawatirkan kembalinya warga membentuk kekumuhan baru.

Contoh negara sukses yang memiliki visi yang jelas terhadap konsep hunian vertikal adalah Singapura. Karena keterbatasan lahan, pemerintah Singapura memikirkan bagaimana kondisi hunian yang akan mereka ciptakan pada masa yang akan datang. Kesuksesan ini melalui proses panjang sekitar 20 tahun sampai sekarang terkondisikan kehidupan rumah susun yang rapih bersih. Sebuah masyarakat yang hampir 100% tinggal di rumah susun mulai dari kelas sederhana yang berada di pinggiran kota hingga apartemen mewah dengan harga belasan milyar rupiah yang berlokasi di pusat kota seperti di kawasan sekitar Orchard Road.

Penelitian tentang rusunawa di Jakarta sudah pernah dilakukan oleh Moch Subkan (2008) yang meneliti pengelolaan rumah susun sederhana sewa di Cengkareng. Subkan meneliti pengelolaan rusunawa dari segi ekonomi, pembiayaan pemeliharaan dan pemindahtanganan. Saya lebih menekankan aspek sosial dikaitkan fisik rusunawa, bagaimana warga rusunawa baik warga gusuran maupun warga umum memanfaatkan dan memaknai lingkungan huniannya sebagai peningkatan kualitas hidup.

Rusunawa tidak berdiri sendiri di lahan kosong tetapi menjadi bagian dari kawasan yang sudah tertata sebelumnya memungkinkan timbulnya berbagai masalah seperti kecurigaan, perasaan tidak nyaman, tidak aman, bahkan penutupan akses. Dengan demikian rusunawa tidak hanya menghadapi masalah intern antar penghuni dalam berinteraksi tetapi juga dalam pemanfaatan fasilitas publik sebagai bagian dari kawasan yang sudah terbentuk sebelumnya.

Menurut pendapat saya, rusunawa sebagai salah satu pemecahan masalah kekumuhan permukiman horizontal di pusat kota tidak bisa dilihat berdiri sendiri. Memindahkan berbagai kelompok masyarakat dengan berbagai latar belakang sosial ke dalam satu wadah vertikal memungkinkan tumbuhnya kekumuhan vertikal. Keberhasilan rusunawa bisa tercapai jika dimaknai penghuninya sebagai peningkatan kualitas hidup, atau tercapainya urbanitas permukiman.

## **1.2. PERTANYAAN PENELITIAN**

Dua pertanyaan penelitian terkait kajian terhadap rumah susun sewa (rusunawa) dalam fenomena urbanitas yaitu:

1. Apakah di dalam kehidupan rusunawa Pulogebang menunjukkan gejala munculnya urbanitas permukiman? Apa yang mendukung munculnya urbanitas permukiman?
2. Bagaimana warga rusunawa relokasi gusuran dan pendaftar umum memaknai hunian dan lingkungannya terkait dengan aktifitas sosial ekonominya dalam konteks urbanitas sebagai peningkatan kualitas hidup?

## **1.3. METODE PENELITIAN**

Saya melakukan penelitian kualitatif dengan metoda fenomenologi, yaitu dengan cara menemukan permasalahan dan pemecahannya pada obyek itu sendiri. Metoda ini mengharuskan saya mempelajari teori teori terlebih dahulu sebelum terjun ke lapangan, yang saya susun dalam kerangka teori. Disini saya melakukan penelitian dengan cara mengamati fisik rusunawa dan lingkungannya, bagaimana ruang dan fasilitas tersebut berfungsi dalam kegiatan sehari hari warga, interaksi warga , serta mengkaji dengan teori bagaimana agar konsep urbanitas bisa muncul sehingga kualitas kehidupan meningkat. Untuk menggali informasi dari warga rusunawa saya menggabungkan proses emik dan wawancara dengan 6 keluarga dari warga

gusuran dan pendatang baru secara bertahap tiga kali. Saya juga menggali informasi dari ketua RT setempat, warga RT tetangga di perumahan Pulogebang Indah yang berdekatan dengan batas persil rusunawa untuk mendapatkan gambaran hubungan ketetanggaan di antara mereka.

Penelitian saya memiliki kelemahan pada keterbatasan waktu dan kemungkinan masuknya subyektifitas saya dalam menilai pemahaman mereka, meskipun saya berusaha mengikuti pemikiran mereka seobyektif mungkin kemudian baru saya analisis sesuai teori yang saya pahami.

### **Ruang Lingkup Lokasi Penelitian**

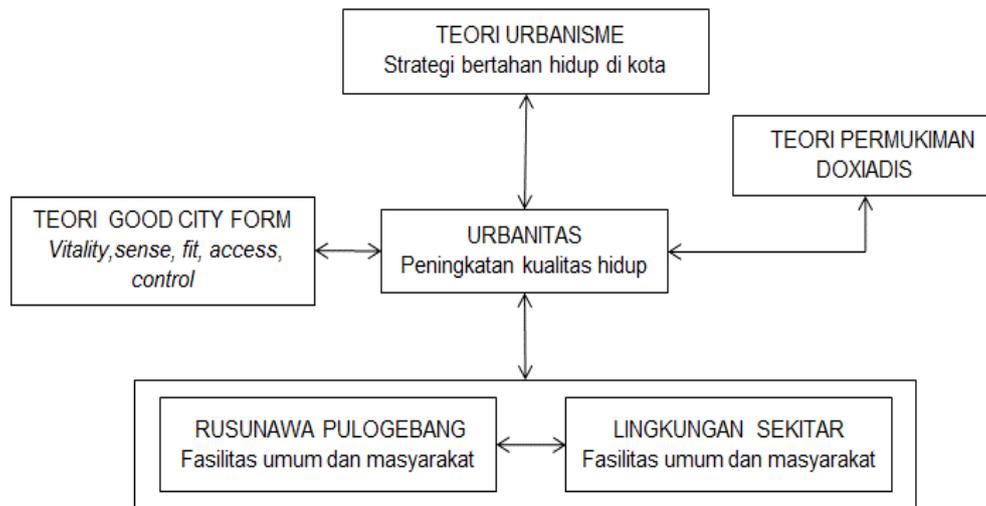
Lokasi penelitian saya adalah Lingkungan Rusunawa Jakarta Timur, dibatasi pada Rusunawa Pulogebang dan Perumahan Pulogebang Indah yang keduanya berada dalam administrasi RW 11 Kelurahan Pulogebang. Pemilihan lokasi penelitian ini berdasarkan lokasinya yang berdekatan dengan Terminal Pulogebang, rusunawa sudah dihuni selama 2 tahun dan masih dikembangkan

## **2. ANGGAPAN AWAL DAN TEMUAN**

Berdasarkan pengamatan awal yang saya lakukan pada rusunawa di Jakarta Timur, kehadiran komuniti baru penghuni rusunawa menimbulkan kecurigaan warga permukiman tertata di sekitarnya. Kehadiran rusunawa Komarudin di Penggilingan membuat resah warga perumahan Eramas 2000 karena alasan keamanan sehingga seluruh akses dari perumahan Eramas 2000 ke permukiman penduduk dan rusunawa ditutup dan dijaga satpam. Demikian juga kehadiran Rusunawa Pulogebang yang bersebelahan dengan perumahan Pulogebang Indah menimbulkan reaksi yang sama, akses ditutup. Apakah kehadiran bangunan rusunawa dan komunitas penghuninya mengurangi rasa aman dan nyaman warga sekitar? Jika ini terjadi tentu bertentangan dengan urbanitas.

Pengamatan awal juga saya lakukan pada sore hari ketika mengunjungi salah satu penghuni rusunawa di blok C, saya melihat ruang ruang terbuka yang dirancang untuk bersosialisasi belum dimanfaatkan. Blok C dan D masing masing berisi 100 unit hunian untuk warga baru yang mendaftar sedangkan blok A dan B diperuntukkan warga gusuran dari Penjaringan. Lantai dasar blok A dan B diisi dengan kios kios, sedang lantai dasar blok C dan D dibiarkan kosong. Terlihat sedikit perbedaan dengan blok A dan B yang terlihat lebih hidup, banyak anak anak bermain dan beberapa ibu duduk mengobrol di dekat kios, blok C dan D relatif sepi. Apakah penghuni gusuran berbeda dengan penghuni baru dalam memaknai ruang publiknya, atau keberadaan kios kios yang membuatnya berbeda? Mengapa taman yang dirancang di tengah yang menghubungkan antara blok A B C dan D justru sepi?.

### 3. KERANGKA TEORI



### 4. PEMBAHASAN

#### 4.1. Dasar Teori

Rusunawa adalah rumah susun sederhana sewa, sebuah produk pemerintah melalui Ditjen Cipta Karya dalam mewujudkan pelayanan terhadap kebutuhan permukiman masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah menurut kementerian Pekerjaan Umum merupakan keluarga yang memiliki penghasilan kurang dari 15 juta rupiah/tahun. Rusunawa diharapkan menjadi solusi penanganan perumahan dan permukiman kumuh sekaligus mencegah tumbuhnya kantong kumuh baru akibat pesatnya pembangunan kawasan perkotaan, yang telah diatur secara hukum dengan UU no 20 tahun 2011.

Dalam konsep baru rusunawa dibangun di lokasi yang memudahkan masyarakat berpenghasilan rendah mengakses tempat mereka bekerja. Pembangunan Rusunawa akan semakin dekat dengan pusat-pusat kota dengan fleksibilitas penggunaan tanah, seperti rusunawa Pulogebang yang berada dekat pusat kota Jakarta Timur.

Permukiman di kota sebagai produk tata ruang mengandung arti bukan sekedar fisik saja tetapi juga menyangkut berbagai aspek kehidupan di dalamnya. Menurut Bagoes (2002) dalam "Urbanitas dan Seni Bina Perkotaan", urbanitas merupakan proses yang mempertautkan sekelompok manusia dengan tempat tinggalnya melalui aktifitas sosial ekonomi. Urbanitas sebagai kualitas bermukim merupakan hasil yang dicapai dengan proses pembinaan tempat tinggal masyarakat melalui tangan manusia. Jadi urbanitas berada di lingkungan binaan manusia yang menjadi struktur dan wujud yang layak ditinggali. (Bagoes, 2002:6).

Sebagai fenomena, urbanitas dikenali melalui kejadian sehari-hari, dengan mengumpulkan kembali elemen-elemen yang membangun kesadaran orang akan kehidupan produksi dan reproduksi. Fenomena urbanitas membahas tentang perasaan aman, sehat, indah, dan nyaman dalam berkehidupan di kota, bukan sekedar keragaman fisik kota. Permukiman yang memiliki kehidupan urbanitas senantiasa memiliki ruang publik dengan banyak pilihan kegiatan di luar rumah dan

mengundang keragaman masyarakat. Urbanitas menolak kesenjangan sosial, tetapi menawarkan pilihan terbuka sesuai kapasitas.

Menurut Bagoes peningkatan kualitas hidup di dalam urbanitas meliputi:

- Pemenuhan kebutuhan biologis sehari-hari untuk tinggal dan bekerja
- Pemenuhan kebutuhan rasa aman
- Pemenuhan kebutuhan interaksi sosial
- Pemenuhan kebutuhan individu untuk ekspresi dan aktualisasi diri

Keempat hal tersebut menjadi tolak ukur di dalam penelitian saya untuk mengkaji urbanitas di dalam rusunawa dalam peningkatan kualitas hidup penghuninya.

Dalam teori *Good City Form* Kevin Lynch menjelaskan bahwa kinerja kota bisa dilihat dari dimensi *vitality, sense, fit*, akses, dan control. Pemahaman ini bisa diterapkan di dalam memberikan tolak ukur peningkatan kualitas hidup dalam urbanitas. *Vitality* (daya hidup)

menurut Lynch (1981) dalam "*Good City Form*" menunjukkan bentuk permukiman yang mendukung fungsi-fungsi vital untuk melindungi kelangsungan hidup manusia dan makhluk hidup lain. Dimensi *vitality* bisa menjadi tolak ukur peningkatan kualitas hidup dalam pemenuhan kebutuhan untuk tinggal dan bekerja. Dimensi *Sense* (rasa) bisa menjadi tolak ukur peningkatan kualitas hidup dalam pemenuhan kebutuhan rasa aman dan keindahan. Dimensi *fit* menunjukkan sejauh mana bentuk dan kapasitas ruang, dan peralatan dalam kota cocok dengan jenis dan volume kegiatan orang terlibat di dalamnya. Cocok disini meliputi pengaturan perilaku, termasuk adaptasi mereka untuk tindakan di masa depan. Di dalam penelitian ini dimensi *fit* saya kaji terhadap fasilitas umum untuk pemenuhan kebutuhan interaksi sosial. Dimensi *Access* (keterjangkauan) menurut Lynch (1981) menunjukkan kemampuan untuk menjangkau orang lain, kegiatan, sumber daya, jasa, informasi, atau tempat-tempat penting. Dalam kajian ini dimensi akses untuk melihat jangkauan warga terhadap fasilitas publik di dalam maupun lingkungan sekitar rusunawa.

Karena urbanitas menyangkut aktifitas sosial ekonomi untuk peningkatan kualitas hidup, saya memakai pemahaman strategi bertahan hidup di kota yang diungkapkan Hans Dieter Ever dalam Teori Urbanisme.

Kebutuhan spasial manusia merupakan kepentingan utama ekistics. Kebutuhan ini meliputi kebutuhan dasar ruang untuk berbagai fungsi dan kegiatan, dan kebutuhan sosial untuk kegiatan bersama, interaksi atau privasi. Jika memandang rusunawa sebagai totalitas permukiman, maka ada lima unsur yang harus ada di dalam lingkungan rusunawa tersebut. Kelima unsur tersebut menurut Doxiadis (1974) dalam Ekistics adalah:

- Alam
- Manusia
- Masyarakat
- Ruang
- Jaringan

## **4.2. Lokasi dan Kondisi Fisik Fasilitas**

### **Umum**

Rusunawa Pulogebang terletak di kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung Jakarta Timur. Rusunawa ini berdampingan dengan perumahan Pulogebang Indah. Lokasi rumah susun di dekat pusat kota Jakarta Timur, sekitar 2,5 KM dari Kantor Walikota Jakarta Timur dan berjarak sekitar 2KM dari terminal Pulogebang. Batas Selatan rusunawa adalah jalan lingkungan, batas Timur dan Utara adalah Perumahan Pulogebang Indah, dan batas Barat adalah jalan lingkungan.

Lokasi rusunawa masuk ke jalan lingkungan sekitar 700 meter dari jalan raya yang dilewati angkutan umum, sehingga bagi penghuni yang tidak memiliki sepeda motor harus berjalan kaki cukup jauh. Hal ini seperti dialami bapak Bakoh (32th) dan bapak Hadi (32 th), keduanya pekerja sektor informal di daerah asalnya yang saat ini sedang mencari peluang pekerjaan cukup sulit untuk menjangkau wilayah lain.

Rumah susun ini terdiri atas 4 blok bangunan 5 lantai yang telah dihuni, yaitu blok A, B, C, dan D, dan masih dalam rencana pengembangan blok E dan F . Masing masing blok terdiri atas 100 unit hunian dan tiap blok dikelola dalam 1 RT. Blok A dan B dihuni warga gusuran dari Penjaringan, blok C dan D dihuni warga baru dari berbagai wilayah. Blok blok dihubungkan dengan ruang terbuka di tengahnya. Secara fisik terdapat perbedaan warna pada tiap blok untuk membedakan tiap blok, namun warga lebih sering menyebut blok A,B,C atau D bukan blok biru, kuning, putih, abu abu.

Urbanitas permukiman bisa diwujudkan jika fasilitas umum terpenuhi dengan baik. Fasilitas umum tiap blok terdapat di lantai dasar. Blok A dan B yang lebih dahulu dibangun memiliki lantai dasar berisi kios kios, ruang kecil untuk puskesmas, dan TK milik swasta. Di blok C dan D lantai dasar dibiarkan kosong untuk ruang publik. Satu satunya ruang bermain anak adalah halaman belakang TK di blok B namun diberi pagar sehingga anak anak tidak dapat memanfaatkannya. Fasilitas umum lain adalah plaza taman dan halaman parkir. Di rusunawa tidak terdapat pasar, namun ada pedagang sayur keliling. Pasar tradisional terdekat berjarak sekitar 800m, terlalu jauh untuk pejalan kaki.

Jika dibandingkan dengan standar fasilitas rumah susun di Singapore memiliki plaza dan ruang terbuka hijau, tempat duduk duduk, warung dan toserba, pasar tradisional dan supermarket, kafetaria dan gedung serba guna. Semua fasilitas berjarak kurang dari 400m sehingga masih bisa terjangkau dengan berjalan kaki. Gedung serba guna tidak dimiliki rusunawa Pulogebang, namun lantai dasar blok C yang terbuka cukup luas jika digunakan sebagai ruang pertemuan.

### **4.3. Lima Unsur Permukiman di dalam Lingkungan Rusunawa Pulogebang**

Untuk memahami totalitas permukiman agar tercipta urbanitas ada lima unsur fisik yang harus ada yaitu:

- Alam, dalam hal ini merupakan lingkungan biotik dan abiotik, Di dalam lingkungan rusunawa unsur alam tidak ada, hanya berupa ruang luar.
- Manusia, dalam hal ini manusia sebagai individu meliputi penghuni rusunawa, pengelola, maupun pedagang yang berjualan di dalam lingkungan rusunawa serta
- Masyarakat, dalam hal ini adanya masyarakat yang mempengaruhi permukiman antara lain kepadatan dan komposisi penduduk, stratifikasi sosial, struktur budaya, perkembangan ekonomi, tingkat pendidikan, kesejahteraan, kesehatan dan hukum.

- Ruang kehidupan, yaitu wadah kegiatan bagi individu maupun kelompok masyarakat melakukan kegiatannya. Jadi ruang kehidupan di rusunawa adalah unit unit hunian untuk mewadahi kegiatan individu untuk tinggal maupun ruang public untuk kegiatan sosial maupun bekerja (karena konteks urbanitas)
- Jaringan yang menunjang kehidupan, yaitu jaringan jalan, air bersih, drainase, listrik.

Kelima unsur tersebut akan dibahas tetepi tidak satu persatu melainkan bersamaan dalam urutan hal hal yang membentuk urbanitas.

#### **4.4.Pemenuhan Kebutuhan Untuk Tinggal dan Bekerja**

Berdasarkan wawancara dengan enam keluarga yang tinggal di blok A.B dan C semua menyatakan lebih suka tinggal di rusunawa dibanding tempat tinggal mereka sebelumnya. Alasan mereka merasa lebih aman karena tidak akan digusur lagi dan tempat tinggal yang luas (6x6m<sup>2</sup>). Luasan hunian rusunawa ini jauh lebih besar dibanding standar. Namun ketika saya melakukan pengamatan lebih dalam, dan melihat beberapa hunian di blok B kosong saya mendapatkan jawaban berbeda dari bapak Daryono (45<sup>th</sup>). Menurut bapak Daryono (bekerja di toko optik di daerah Penjaringan), memang ada warga yang meninggalkan rusunawa dan kembali ke Penjaringan karena sulit melakukan pekerjaan sektor informal di tempat baru sehingga memilih kembali ke Penjaringan. Mereka hanya kembali untuk membersihkan huniannya atau jika ada bantuan pemerintah. Ini merupakan gejala ketidaktepatan pemilihan penghuni. Pekerja sektor informal yang sudah memiliki lahan mata pencaharian jika berpindah lokasi akan sulit menemukan lahan yang sama di tempat baru karena biasanya sudah ada penguasa sektor informalnya. Pertanyaan kemudian apakah warga umum yang mendaftar dengan cara antri lebih menghargai huniannya? Dari pengamatan saya para pendaftar ini kebanyakan sudah tinggal di sekitar lokasi dengan cara mengontrak rumah petak,. Tetapi jika rusunawa memang ditujukan untuk relokasi perlu penelitian lagi mengenai lokasi agar tidak menimbulkan kekumuhan baru.

Bagi bapak Daryono yang memiliki pekerjaan tetap memang tidak masalah lokasi jauh karena bisa ditempuh dengan sepeda motor, apalagi ibu Daryono (ibu Sariyah, 46<sup>th</sup>) yang berprofesi sebagai tukang urut justru mendapatkan pelanggan baru dari kompleks sekitar rusunawa. Keluarga ini merasa nyaman tinggal di rusunawa karena lebih luas dan aman dibanding tempat asalnya serta mendapatkan manfaat secara ekonomi. Keluarga Pak Daryono setiap bulan membayar sewa Rp 203.000/bulan ditambah pengeluaran air dan listrik menjadi sekitar Rp 400.000/bulan. Jumlah ini lebih kecil dibandingkan mengontrak rumah petak, oleh karena itu tidak mengherankan banyak orang ingin tinggal di rusunawa meskipun harus menunggu antrian pendaftaran. Keluarga pak Daryono mendapatkan peningkatan kualitas hidup dengan tinggal di rusunawa.

Selain ibu Daryono, ibu Bakoh (ibu Lasmini,30<sup>th</sup>) juga mendapatkan penghasilan sebagai buruh cuci di kompleks sekitar rusunawa (Pulogebang Indah). Hal ini menolong perekonomian keluarga karena bapak Bakoh sebagai buruh bangunan kesulitan mendapatkan pekerjaan.



Gambar 1. Wawancara dengan bp ibu Daryono



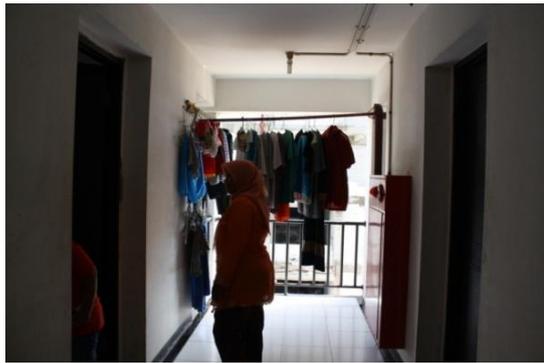
Gambar 2. Ibu Warni

Sumber: dokumen pribadi, Desember 2014

Hans Dieter Ever (2002) dalam “Urbanisme di Asia Tenggara” menjelaskan tentang adanya ekonomi bayangan sebagai ciri Negara dunia ke 3, yang menghindari pengaruh Negara dan tidak tercatat dalam statistik resmi. Ekonomi bayangan meliputi sektor informal dan produksi subsisten. Pekerjaan yang bisa diperoleh ibu Daryono dan ibu Bakoh di lingkungan baru merupakan pekerjaan sektor informal. Tidak ada aturan tertulis namun untuk mendapatkan pekerjaan tersebut memerlukan seleksi dalam persaingan. Lebih mudah bagi perempuan untuk mendapatkan pekerjaan di lingkungan baru karena pekerja rumah tangga hampir selalu dibutuhkan.

Kebutuhan utama sebuah rumah susun sebagai permukiman jika mengacu konsep vitality yang diungkapkan oleh Kevin Lynch meliputi kebutuhan pokok untuk hidup sehari hari seperti air bersih, energi, makanan, dan sanitasi, serta kebutuhan rasa aman. Menurut pendapat saya, MCK merupakan kebutuhan vital di dalam permukiman. Meskipun MCK adalah kebutuhan privat, tetapi untuk rumah susun MCK satu unit hunian akan mempengaruhi unit hunian lainnya. Melihat perancangan bangunan rusunawa ini sudah bagus, jaringan air bersih maupun listrik dengan kontrol yang mudah, meskipun tidak ada jaringan gas. Menurut bapak Amin, (ketua RT Blok B) jarang terjadi keluhan sanitasi macet. Hal ini karena sering ada himbauan agar masing masing menjaga kebersihan toiletnya karena akan mempengaruhi penghuni lain.

Melalui pengamatan sepintas terlihat pemandangan berbeda antara blok AB dan blok CD. Di blok AB seperti umumnya rumah susun, banyak terlihat jemuran sedangkan blok CD cenderung bersih. Setelah melakukan pengamatan lebih lanjut ternyata beberapa warga di blok C menjemur di koridor karena memang tidak disediakan balkon untuk menjemur pakaian. Jadi jika di blok AB mereka menjemur di rung privat tetapi mengganggu view ruang publik disini justru menggunakan ruang public sebagai ruang privat. Masalah jemuran memang sulit dihindarkan dalam rumah susun, memerlukan pembinaan terus menerus, bahkan di Singapura pun baru benar benar sukses setelah 20 tahun. Bagaimana dengan di Jakarta?



Gambar 3. jemuran blok C di koridor



Gambar 4. Jaringan air yang mudah dikontrol

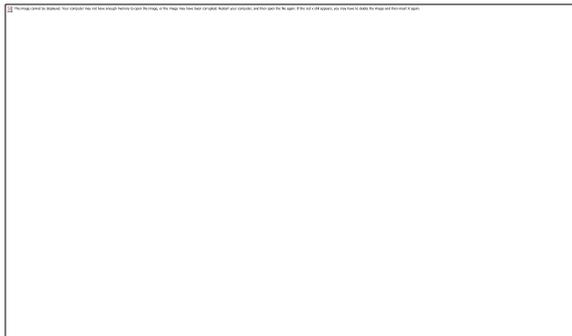
Sumber: dokumen pribadi, November 2014

#### **4.5. Pemenuhan Kebutuhan Interaksi Sosial di Dalam Ruang Publik Rusunawa**

Ruang publik rusunawa yang menjadi pengamatan saya adalah plaza taman, halaman parkir, halaman belakang rusunawa, kios kios di lantai dasar blok B, lobby lantai dasar blok C, lobby tiap lantai dan koridor.

Melalui pengamatan lapangan dan wawancara dengan dengan beberapa warga rusunawa saya melihat taman di tengah lebih berfungsi sebagai point of view dibandingkan sebagai pusat kegiatan. Anak anak lebih banyak bermain di halaman dekat blok masing masing, bersepeda di area parkir atau bermain di lobby. Taman berupa halaman dengan lantai paving dengan tanaman di tengah, bagian tepi diberi batas pedestrian yang menghubungkan blok C dan D. Di sisi Utara terdapat gardu listrik dan halaman parkir yang cukup luas. Antara taman dan halaman parkir ada batas paving 30cm yang memperkuat perbedaan ruang. Hal ini yang membuat taman terasa steril, bukan sebagai taman aktif. Jika mengacu teori Good City Form disini terlihat tidak terpenuhinya unsur fit sebagai ruang publik. Jika dilengkapi dengan fasilitas bermain, tempat duduk, tentu lebih berfungsi dalam pemenuhan kebutuhan interaksi sosial sehingga bisa mewujudkan urbanitas.

Keberadaan halaman parkir di depan blok B yang cukup luas menimbulkan sedikit pertanyaan, jika untuk masyarakat berpenghasilan rendah apakah perlu halaman parkir mobil? Namun ternyata halaman parkir ini justru menjadi tempat favorit anak anak bersepeda, tempat para pedagang keliling seperti sayur atau bakso mangkal menjajakan dagangannya. Halaman ini pada hari minggu dipakai untuk senam. Menurut ibu Yuli(30th) warga blok ibu Nurwanati (34th) warga blok B dan ibu Lasmini (30th) warga blok C, mereka suka mengikuti kegiatan senam karena bisa bertemu dengan warga dan refreshing setelah tiap hari mengerjakan pekerjaan rumah tangga. Ibu Sariyah (46th) cenderung tidak suka bersosialisasi di ruang public rusunawa karena sudah mobilitasnya tinggi sebagai tukang urut. Rumah adalah tempat istirahat, dan jika ingin refreshing memilih jalan jalan keluar area rusunawa.



Gambar. 5. Halaman parkir di depan blok B



Gambar. 6. Suasana di pinggir halaman parkir

Sumber: dok pribadi, Desember 2014

Di halaman belakang blok A dan B masih terdapat tanah kosong yang ditanami sayuran. Menurut ibu RT blok B tidak ada ketentuan siapa yang berhak menanam disitu, jadi tanah kosong itu menjadi ruang publik untuk produksi subsisten. Produksi subsisten merupakan produksi yang

tidak beorientasi pasar tetapi dikonsumsi sendiri. Sejauh ini tidak ada masalah di antara warga terhadap kondisi tersebut. Ruang yang tidak dirancang ini justru memberikan manfaat ekonomi bagi yang berminat.

Menurut ibu Yuli (30th), warga lantai 2 blok A, ibu Warni (34th), warga lantai 5 blok B dan ibu Lasmini (30th), warga lantai 5 blok C, anak anak senang bermain di halaman rumah susun meskipun tidak ada sarana bermain yang memadai. Naik turun lantai untuk bermain tidak masalah untuk anak anak. Yang menjadi masalah adalah tidak ada tempat penyimpanan sepeda yang aman di lantai dasar sehingga sepeda harus disimpan di lobby tiap lantai. Berbeda dengan ibu Sariyah (46th) tinggal di lantai 4 blok B dan ibu Nurwati (34th) tinggal di lantai 3 blok B, mereka menyarankan anaknya bermain di rumah saja atau di lobby lantai setempat huniannya di rusunawa, tidak naik turun tangga dengan alasan khawatir tidak bisa mengawasi.

Berbeda dengan anak anak, di sini ibu ibu lebih suka tinggal di dalam rumah masing masing. Mereka baru keluar untuk bersosialisasi jika ada pengajian atau arisan yang dilaksanakan di lobby tiap lantai, atau senam di halaman parkir. Saat ini kehidupan sosial warga rusunawa mulai terbentuk dengan aktif, setelah selama 1 tahun dibina oleh kader kader dari RW 11 Pulogebang. Kegiatan sosial yang berlangsung terutama pengajian yang dilaksanakan setiap bulan di tiap blok, dengan memanfaatkan lobby tiap lantai. Menurut ibu Yus (52th) , warga Pulogebang Indah, sebagai kader RW 11 setiap bulan bergiliran mengikuti pengajian bersama yang diadakan di lantai dasar blok C. Lantai dasar ini cukup nyaman untuk tempat kegiatan sosial, bahkan cukup luas jika digunakan untuk hajatan warga.

Lantai dasar blok A dan B sebagai ruang publik berfungsi sebagai kios kios kebutuhan sehari hari. Selama pengamatan saya melihat kios kios ini masih kurang hidup. Beberapa masih tutup, dan kios yang buka relatif sepi. Kios kios ini jika dirancang untuk urbanitas diperuntukkan bagi ruang usaha penghuni rusunawa. Namun berdasarkan informasi dari salah satu penjaga kios yang tidak bersedia disebut namanya ternyata pemilik kios tersebut berasal dari luar kompleks. Bagi ibu Warni dan ibu Lasmini yang tidak memiliki sepeda motor mereka membeli kebutuhan sehari hari di kios dan tukang sayur keliling. Menurut mereka berbelanja membuat

saling kenal dengan penghuni rusunawa, dan harganya pun tidak berbeda dengan di pasar.



Gambar 7. Lantai dasar blok C menjadi hall publik



Gambar 8. Lantai dasar blok B untuk kios

Sumber : dokumen pribadi, November 2014

Berbeda dengan ibu Sariyah, ibu Nuryanti dan ibu Yuli, mereka setiap pagi mengantar anaknya sekolah di Paud kompleks Pulogebang Indah sambil berbelanja di pasar Pulogebang. Mereka memilih berbelanja di pasar karena lebih lengkap dan tidak membosankan.

Dugaan awal saya bahwa warga gusuran (blok A dan B) lebih banyak bersosialisasi dengan tetangga dibanding warga umum (blok C dan D) ternyata tidak sepenuhnya benar. Pada saat pengamatan pagi hari saya melihat justru banyak warga blok C yang turun untuk berbelanja di tukang sayur keliling yang mangkal di halaman parkir. Saya tidak begitu mendengar pembicaraan mereka tetapi terlihat mereka bukan sekedar berbelanja tetapi juga bersosialisasi.

Blok B memang terlihat paling ramai dibanding blok A, C dan D, hal ini karena hampir semua fasilitas dipusatkan di blok tersebut. Jika dikaitkan dengan dimensi akses dalam konsep good city form terlihat ada ketidakadilan akses disini, karena semua warga harus menuju ke blok B. Akan lebih baik jika fasilitas publik ditempatkan di tiap blok dengan kegiatan yang berbeda, sehingga warga tiap blok bergantian mengunjungi blok lain. Jika setiap blok disediakan fasilitas masing masing juga mengurangi kemungkinan sosialisasi antar blok.

#### 4.6. Pemenuhan Kebutuhan Rasa Aman

Fasilitas umum berskala kelurahan dalam standar permukiman meliputi fasilitas administrasi pemerintahan (RW, Kelurahan), fasilitas pendidikan (TK, Paud, SD, SMP), fasilitas kesehatan (puskesmas, posyandu, klinik, apotik), fasilitas transportasi umum, fasilitas rekreasi/hiburan (taman, lapangan olah raga, pendopo), fasilitas perdagangan (kios, pasar,), di luar rusunawa disini meliputi balai RW, taman bermain, pendopo dan lapangan olah raga, yang terletak di sekitar balai RW 11 Perumahan Pulogebang Indah.

Secara administratif rusunawa berada di bawah RW 11, jadi fasilitas umum RW 11 juga bisa dimanfaatkan warga rusunawa bersama warga lain dalam RW tersebut. Namun di dalam prakteknya sebagai warga baru mereka merasa tidak berhak menggunakan fasilitas umum di sekitar balai RW seperti taman bermain, lapangan olahraga, maupun pendopo. Hal ini bisa dimengerti karena fasilitas tersebut sebelumnya sudah digunakan oleh warga Pulogebang Indah, sehingga tidak nyaman jika warga rusunawa ikut menggunakannya. Pernyataan ini didukung oleh ibu Yus

(52th) dan ibu Saida (40th), warga Pulogebang Indah yang tinggal di dekat perbatasan persil rusunawa. Menurut mereka sebelum perbatasan ditutup pagar anak-anak remaja warga rusunawa sering bermain di taman dan memiliki kebiasaan yang berbeda dengan anak-anak mereka, sehingga menimbulkan keresahan. Sejak perbatasan ditutup pagar akses rusunawa ke balai RW, taman dan pendopo harus melingkar cukup jauh sehingga semua fasilitas tersebut akhirnya kembali dimiliki warga Pulogebang Indah.

Dalam konsep Good City Form, akses menuju fasilitas umum masih terbatas, baik akses anak-anak ke ruang bermain publik maupun akses orang dewasa ke fasilitas dan transportasi publik.



Gambar 9 dan 10 Kolam penampung hujan dan taman di belakang balai RW 11

Sumber : dokumen pribadi, Juli 2014

Penutupan akses ini menunjukkan bahwa warga lama tidak menyetujui kehadiran warga baru, namun hal ini mulai dijumpai dengan pembinaan kegiatan PKK, posyandu dan pengajian yang diadakan bersama.

Plaza taman dan kolam penampungan air hujan yang terdapat di belakang balai RW 11 berhasil menjadi taman aktif yang dimanfaatkan warga Pulogebang Indah karena dilengkapi fasilitas tempat bermain, tempat duduk dan lampu. Menurut ibu Yus (52th), warga pulogebang Indah, sebelum taman ini dibangun anak-anak bermain di jalan, atau tidak jelas pergi kemana, Namun sejak dua tahun yang lalu keberadaan taman ini membuat anak-anak berkumpul dengan teman sebayanya di taman, sehingga menambah rasa aman orangtuanya.

Jika plaza taman di rusunawa dilengkapi dengan tempat duduk, tempat bermain, akan menjadikan taman aktif bukan sekedar point of view sehingga mendukung terciptanya urbanitas permukiman karena menambah kualitas hidup warganya.

## 5. KESIMPULAN

Kesimpulan yang diperoleh dari penelitian saya adalah:

1. Rusunawa Pulogebang sebagai permukiman masyarakat berpenghasilan rendah yang terletak di dekat pusat kota Jakarta Timur mulai menunjukkan gejala munculnya urbanitas, meskipun belum sepenuhnya. Hal ini terlihat dengan beberapa peningkatan kualitas hidup yang diungkapkan Bagoes dalam Urbanitas dan Seni Bina Perkotaan yang bisa dirasakan penghuni (yang diwakili oleh 6 responden) karena menempati hunian yang cukup luas, memenuhi rasa keindahan, dan aman.

2. Urbanitas sebagai kualitas bermukim tidak bisa dilihat hanya dari lingkungan di dalam rusunawa tetapi melibatkan lingkungan sekitarnya, karena menyangkut kegiatan sosial ekonomi sehari-hari warga yang membuat mereka merasakan peningkatan kualitas hidup.
3. Lokasi rusunawa di dekat pusat kota dan terminal membantu terciptanya urbanitas dalam peningkatan kualitas bermukim karena memudahkan akses penghuni, meskipun lokasi masuk di jalan lingkungan sekitar 700m. Hampir semua responden mengatakan bahwa mereka menyukai lokasi dan lingkungan sekitarnya.
4. Fasilitas publik yang disediakan bisa membantu terbentuknya urbanitas jika memenuhi unsur *sense* warga sehingga mereka merasa nyaman menggunakannya. Sebagai contoh taman yang saat ini hanya berfungsi untuk keindahan, karena kurang elemen-elemen yang membuat manusia merasakan bahwa tempat tersebut adalah ruang untuk melakukan kegiatan bersama.
5. Dalam mewujudkan urbanitas warga gusuran ternyata tidak berbeda dengan warga umum. Meskipun pada awalnya merasa lebih saling mengenal, bukan berarti lebih banyak bersosialisasi, tetapi dengan berjalannya waktu justru cenderung individual, sedangkan warga baru terlihat lebih antusias dalam mengikuti kegiatan sosial terutama yang diadakan oleh pihak RW.
6. Kemungkinan warga gusuran karena mudah mendapatkan hunian dibanding warga umum yang harus mengantri, sehingga lebih sulit dibina dibandingkan warga umum.
7. Karena sebagian warga gusuran bekerja di sektor informal, beberapa mengalami kesulitan untuk mendapatkan pekerjaan di tempat baru, karena sektor informal di tempat baru sudah dikuasai orang lain. Hal ini mengakibatkan beberapa warga meninggalkan rusunawa dan hanya kembali ke rusunawa untuk membersihkan "rumah"-nya atau jika ada bantuan datang.
8. Sektor informal di tempat baru lebih mudah diperoleh wanita untuk pekerjaan rumah tangga, hal ini diuntungkan karena lokasi rusunawa berdampingan dengan perumahan tertata yang cukup besar.
9. Untuk mewujudkan urbanitas permukiman tidak cukup dengan elemen arsitektural dan kesadaran warga tetapi memerlukan pembinaan dari pengelola atau pengurus RW.
10. Urbanitas belum sepenuhnya tercipta karena warga rusunawa masih belum terpenuhinya kebutuhan individu untuk ekspresi dan aktualisasi diri
11. Selanjutnya muncul pertanyaan apakah penempatan warga gusuran dalam 1 blok lebih baik dibanding membuatnya bercampur dengan warga umum pada tiap blok?

## DAFTAR PUSTAKA

- Wiryomartono, Bagoes (2002). *Urbanitas dan Seni Bina Perkotaan*, Jakarta: PT Balai Pustaka
- Evers, Hans-Dieter (2002), *Urbanisme di Asia Tenggara*, Jakarta: Yayasan Obor
- Lynch, Kevin (1984). *Good City Form*, Cambridge : MIT Press

Doxiadis, Constantinos (1971). *Ekistics, An Introduction to The Science of Human Settlement*, London:Anchor Press

Anonim – (2012) “ Rusunawa Komitmen Bersama Penanganan Permukiman Kumuh”, Kementrian PU Ditjen Cita Karya

Subkhan, Moch (2008), *Pengelolaan Rumah Sususn Sederhana Sewa di Cengkareng Jakarta Barat*, Thesis Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

