

Evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan Kriteria Layak Huni

R. D. Febrina¹, D. Suwandono²

^{1,2} Universitas Diponegoro, Indonesia

Article Info:

Received: 25 September 2020

Accepted: 12 April 2022

Available Online: 2 June 2022

Keywords:

evaluation, flats, adequate

Corresponding Author:

Rizki Dwi Febrina

Diponegoro University,

Semarang, Indonesia

Email: rzkfbrn@gmail.com

Abstract: *The Klender Flats was the first simple flats that were successfully developed by Perum Perumnas in 1985. The Klender Flats has been around for 34 years. When the flats were established, the Klender Flats were expected to solve the problem of slum settlements and squatter settlements by providing a habitable residential environment. Now, the physical condition of Klender Flats is apprehensive and its environmental conditions are no longer maintained. This study aims to evaluate the Klender flats based on adequate housing criteria. The research method used in this study is descriptive analysis. Then the results of the descriptive analysis are compared with conditions in the field. So, the output produced in this study found that the condition of the Klender flats is declared no longer fulfilling the criteria for adequate housing.*

Copyright © 2016 TPWK-UNDIP

This open access article is distributed under a Creative Commons Attribution (CC-BY-NC-SA) 4.0 International license.

How to cite (APA 6th Style):

Febrina, R. D., & Suwandono, D. (2022). Evaluasi Rumah Susun Klender Berdasarkan Kriteria Layak huni. *Jurnal Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 11(2), 76-84

1. PENDAHULUAN

Harga rumah yang tumbuh lebih cepat daripada upah yang diterima oleh penduduk menyebabkan penduduk sulit menjangkau perumahan (Ariffin, Raji dan Baqutayan, 2015). Akibatnya, masyarakat yang tidak dapat menjangkau perumahan, harus memiliki inisiatif sendiri seperti membangun, membeli atau menyewa tempat tinggal di pasar perumahan informal. Sehingga, meluasnya permukiman kumuh dan permukiman liar tidak dapat dihindarkan (Berner, 2012).

Kondisi permukiman kumuh dan permukiman liar yang tidak layak huni mendorong pemerintah untuk menyediakan penghidupan yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Salah satu program yang dilakukan oleh pemerintah ialah peremajaan kota dengan membangun rumah susun sederhana (Letfiani, 2017). Rumah Susun Sederhana mulai dibangun oleh Perumnas pada tahun 1976 (Leks et al., 2013) dengan tujuan mengatasi keterbatasan lahan di kota besar dan untuk mendukung program peremajaan perkotaan ("Rumah Susun Solusi Keterbatasan Lahan Perkotaan," 2016).

Rumah susun didefinisikan sebagai bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun arah vertical. Rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011, tentang Rumah Susun).

Rumah Susun Klender merupakan salah satu rumah susun sederhana tertua yang berhasil dibangun oleh Perumnas dan diresmikan pada tahun 1985 (Prananta, 2008). Rumah Susun Klender telah berdiri sejak 35 tahun silam. Pada awal rumah susun didirikan, Rumah Susun Klender diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan permukiman kumuh dan permukiman liar dengan menyediakan lingkungan hunian yang layak huni. Kini, kondisi fisik Rumah Susun Klender memprihatinkan serta kondisi lingkungannya yang tidak lagi terawat. Hal ini mengindikasikan bahwa setelah 35 tahun Rumah Susun Klender terbangun, Rumah Susun Klender kembali menjadi lingkungan permukiman yang kumuh. Selain itu, adanya rencana

peningkatan kualitas Rumah Susun Klender mengindikasikan bahwa Rumah Susun Klender tidak lagi layak fungsi dan dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun). Namun, rencana peningkatan kualitas rumah susun klender belum dapat terealisasi, karena dibutuhkan persetujuan 60% anggota PPPSR (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun). Belum terpenuhinya syarat tersebut dikarenakan masih terdapat penghuni Rumah Susun Klender yang menilai bahwa unit rumahnya masih layak untuk dihuni. Sehingga menimbulkan pertanyaan penelitian berupa “Bagaimana kondisi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni?”

Perlu adanya evaluasi terhadap Rumah Susun Klender dengan menggunakan kriteria layak huni agar dapat mengetahui kondisi kelayakhunian Rumah Susun Klender. McCray dan Weber 1991 dalam (Eziyi Offia Ibem, Adeboye, & Alagbe, 2015) menjelaskan bahwa rumah yang layak huni merupakan gabungan dari semua elemen perumahan yang diperlukan oleh penghuni untuk mendukung standar hidup minimal penghuninya, dimana pandangan layak huni dipengaruhi oleh latar belakang budaya, norma dan nilai nilai perumahan. Beberapa penelitian telah mengevaluasi kelayakhunian suatu rumah dengan menggunakan variabel analisis yang berbeda beda. Mchunu dan Nkambule (2019), mengevaluasi rumah layak huni berdasarkan tiga variabel yaitu kualitas layanan dan infrastruktur; kualitas rumah; dan air, pengolahan limbah, sanitasi dan pembuangan kotoran. Dalam mengevaluasi rumah layak huni, Ibem dan Amole (2011) menggunakan variable berbeda, diantaranya ialah atribut unit perumahan, layanan dan infrastruktur perumahan, fasilitas lingkungan dan pengelolaan rumah. Pada penelitian selanjutnya, Ibem, Aduwo dan Uwakonye, (2012), menilai kelayakhunian sebuah rumah dari dua sudut pandang, yaitu sudut pandang subjektif dan objektif, dimana pada sudut pandang objektif, penilaian rumah didasarkan oleh karakteristik unit rumah, layanan rumah, infrastruktur sosial dan aspek manajemen. Ibem *et al.* (2015) menggunakan variable yang berbeda untuk menilai kelayakhunian sebuah rumah. Variabel yang digunakan diantaranya ialah suasana ruang rumah, keamanan, sarana dan prasarana lingkungan, infrastruktur sosial dan ukutan ruang aktivitas utama. Rapelang, Nel and Stewart 92018) menyebutkan bahwa rumah layak huni harus memenuhi empat kriteria. Kriteria tersebut diantaranya ialah memiliki keamanan kepemilikan, akses terhadap layanan dasar seperti air, sanitasi dan energi, layanan darurat, dan akses ke fasilitas sosial. Sehingga dapat diketahui bahwa kelayakhunian suatu rumah dapat dinilai dari kondisi fisik rumah, ketersediaan layanan dasar rumah, dan akses rumah terhadap fasilitas lingkungan dan manajemen rumah.

Oleh karena itu, penelitian ini akan mengidentifikasi kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kondisi fisik rumah, ketersediaan layanan dasar rumah, akses rumah terhadap fasilitas lingkungan, dan manajemen rumah. Pemilihan kriteria layak huni tersebut didasari oleh irisan variabel yang digunakan pada penelitian terdahulu. Sehingga diharapkan penelitian ini akan menjadi bahan referensi bagi pembangunan kembali rumah susun dimasa yang akan datang.

2. DATA DAN METODE

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ialah pendekatan penelitian kuantitatif. Pendekatan kuantitatif ini dilakukan untuk mengklasifikasikan data secara teramat dan terukur. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan ialah pendistribusian kuesioner, observasi dan wawancara.

Penentuan besaran sampel, dilakukan dengan menggunakan teknik simple random sampling, dengan pengambilan besar sampel sebanyak 1%. Penelitian ini memiliki populasi berupa unit rumah di Rumah Susun Klender. Selanjutnya pada proses pemilihan sampel, populasi tersebut dibagi berdasarkan karakteristik bentuk bangunan rumah susun dan tipe hunian. Adapun pembagian ini dilakukan agar mempermudah penelitian dan proses analisis data dan melihat kelayakhunian rumah berdasarkan karakteristik rumah susun yang ada. Rumah Susun Klender memiliki total 1280 rumah dengan pembagian rumah susun tipe A memiliki total 384 rumah, sedangkan rumah susun tipe B memiliki total 384, rumah susun tipe C memiliki total 48 rumah dan rumah susun tipe D memiliki total 448 rumah. Sehingga, dengan mengambil sampel sebanyak 1% didapatkan bahwa pada rumah susun tipe A dibutuhkan sampel sebanyak 4 rumah, tipe B sebanyak 4 rumah, C sebanyak 4 rumah, dan tipe D sebanyak 4 rumah. Sehingga total sampel yang diambil sebanyak 16 sarusun.

Data yang dihimpun kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis deskriptif dan teknik analisis jangkauan. Analisis jangkauan pelayanan digunakan dalam mengidentifikasi akses fasilitas sosial terhadap

rumah susun (sasaran 3). Analisis jangkauan pelayanan yang dimaksud ialah dengan memanfaatkan sistem informasi geografis atau yang biasa disebut dengan analisis spasial. Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini berupa *network analysis* dengan *tools* berupa *service area analysis*. *Service area analysis* ini merupakan sebuah metode untuk mengetahui cakupan jangkauan suatu fasilitas ataupun objek lainnya yang didasari oleh adanya aksesibilitas (jalan) dan waktu tempuh. Penggunaan *service area analysis* ini dilakukan dengan mengolah data sebaran fasilitas sosial, dan menganalisisnya berdasarkan standar yang telah ditetapkan pada SNI 03-7013-2004. Sehingga, pada analisis ini terdapat luaran berupa peta jangkauan fasilitas sosial. Kemudian peta jangkauan ini diterjemahkan ke dalam basis data penilaian, dimana rumah yang terjangkau oleh fasilitas sosial akan mendapatkan nilai 1, dan rumah yang tidak dapat terjangkau oleh fasilitas sosial akan mendapatkan nilai 0.

Analisis deskriptif merupakan sebuah teknik analisis yang digunakan untuk meringkas data dalam suatu angka, tabel, atau grafik, sehingga dapat memberikan informasi yang penting sebagai dasar pengambilan keputusan spesifik (Samsudin, Esa, dan Razak, 2001). Teknik analisis deskriptif dapat dilakukan dengan melakukan distribusi frekuensi yang dapat digunakan untuk menyusun dan mengatur data kedalam beberapa kelas tertentu. Teknik analisis distribusi frekuensi digunakan untuk mengetahui tingkat kelayakhunian rumah susun klender berdasarkan tiap tiap kriteria layak huni. Adapun data yang akan menjadi tolak ukur kelayakhunian dihitung terlebih dahulu menggunakan rumus indeks kelayakhunian (Eziyi Offia Ibem & Amole, 2011).

Rumus yang digunakan pada tiap indikator kelayakhunian:

$$\text{Indeks Kelayakhunian Indikator} = \frac{\text{Total yang di dapatkan oleh tiap indikator}}{\text{Maksimal nilai yang dapat diperoleh}} \times 100$$

Rumus yang digunakan pada perbandingan tiap sarusun:

$$\text{Indeks Kelayakhunian Sarusun} = \frac{\text{Nilai yang di dapatkan oleh tiap sarusun}}{\text{Maksimal nilai yang dapat diperoleh}} \times 100$$

Rumus yang digunakan pada penilaian kriteria:

$$\text{Indeks Kelayakhunian} = \frac{\text{Total yang di dapatkan oleh tiap sarusun}}{\text{Maksimal nilai yang dapat diperoleh}} \times 100$$

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Identifikasi karakteristik sosial dan ekonomi penghuni Rumah Susun Klender

Hasil analisis deskriptif menunjukkan bahwa responden pada penelitian ini didominasi oleh jenis kelamin perempuan, dengan usia responden didominasi oleh usia produktif (15 tahun-60 tahun). Faktor sosial ekonomi yang berpengaruh pada kualitas permukiman antara lain jenis pekerjaan, pendapatan, pendidikan dan jumlah anggota keluarga (Pinem, 2010).

Mayoritas responden memiliki jenis pekerjaan pada bidang formal (63% responden). Apabila merujuk pada Mulyaningsih (2018), maka jenis pekerjaan pada sektor formal biasanya menempati lingkungan yang layak huni. Hal ini dikarenakan status pekerjaan yang dimiliki penghuni akan memengaruhi wawasan dan kepekaan penghuni terhadap kesehatan keluarga dan lingkungannya (Pinem, 2010). Namun, apabila melihat pada tingkat pendapatan penghuni, maka diketahui bahwa masih terdapat 25% yang berpenghasilan rendah, 31% berpenghasilan menengah kebawah dan 44% yang berpenghasilan di atas 4.500.000 per bulan.

Tingkat pendidikan dinilai dari jenjang pendidikan formal terakhir yang diterima oleh penghuni (Pinem, 2010). Mayoritas responden Rumah Susun Klender telah menempuh pendidikan di perguruan tinggi (63% responden) Apabila merujuk pada penelitian Trilestari & Marwasta, (2013) maka semakin tinggi pendidikan penghuni, maka akan semakin tinggi juga tingkat sosial penghuni. Selain tingkat pendidikan, jumlah penghuni di dalam hunian juga dapat memengaruhi kondisi kelayakhunian suatu rumah. Pada penelitian ini, ditemukan bahwa 44% berjumlah penghuni 4 orang, 19% berjumlah penghuni 3 orang, 19% berjumlah penghuni 5 orang, dan 19% lainnya berjumlah penghuni 6 orang. Apabila merujuk pada penelitian

Normansyah dan Marwasta (2015), maka jumlah anggota rumah tangga yang sedikit akan menciptakan kualitas permukiman yang baik.

Analisis kondisi fisik Rumah Susun Klender

Kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kondisi fisik, dinilai dari beberapa sudut pandang. Badan Pusat Statistik (2015), menyatakan bahwa, kondisi fisik rumah dapat dinilai dari beberapa variabel yaitu *sufficient living area*, jenis atap terluas, jenis dinding terluas, dan jenis lantai terluas. Penilaian terhadap kondisi fisik rumah yang dilakukan oleh Eziyi O. Ibem & Amole (2011) mencakup ukuran ruangan, pencahayaan, sirkulasi udara, dan keamanan fisik bangunan dari kondisi diluar bangunan. Selain itu, menurut Mchunu & Nkambule, (2019), kondisi fisik rumah yang layak huni dinilai berdasarkan kondisi material bangunan dan keamanan fisik bangunan. Sehingga, dalam menilai tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kondisi fisik, maka perlu mempertimbangkan variabel variabel tersebut dan membandingkan hasil IKS tiap tiap sarusun. Tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria kondisi fisik tabel 1.

Tabel 1. Tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria kondisi fisik (Analisis, 2020)

IKS	Tingkat Kelayakhunian	Frekuensi	Persen
35-46	Sangat tidak layak huni	6	37.5%
47-58	Tidak layak huni	2	12.5%
59-70	Cukup layak huni	3	18.8%
71-82	Layak huni	3	18.8%
83-94	Sangat layak huni	2	12.5%

Apabila melihat distribusi frekuensi pada **Error! Reference source not found.**, maka dapat terlihat bahwa sarusun dengan kondisi fisik sangat tidak layak huni memiliki frekuensi terbanyak. Hal ini menunjukkan bahwa sarusun di Rumah Susun Klender didominasi oleh kondisi fisik yang sangat tidak layak huni. Hal ini disebabkan oleh adanya rasa tidak aman penghuni dari rasa bocor. Hal ini dibuktikan dengan adanya 13 sarusun dari 16 sarusun yang mengalami kebocoran, baik ketika hujan, maupun kebocoran pipa air, di dalam hunian. Selain itu, penghuni juga tidak merasa aman dari rasa bising. Hal ini disebabkan oleh letak rumah susun Klender yang hanya berjarak 90m dari tengah rel kereta api.

Sehingga pada analisis kondisi fisik Rumah Susun Klender didapatkan bahwa sarusun di Rumah Susun Klender didominasi oleh kondisi fisik yang sangat tidak layak huni. Hal ini dapat terjadi karena ditemukannya beberapa indikator yang mendapatkan penilaian indeks kelayakhunian terendah, seperti keamanan bangunan dari rasa basah, keamanan bangunan dari rasa bising. Rendahnya perolehan nilai yang didapatkan oleh indikator tersebut menjadi justifikasi bahwa kondisi fisik rumah susun klender tidak lagi layak huni.

Analisis kondisi layanan dasar Rumah Susun Klender

Kelayakhunian suatu rumah tidak juga dinilai dari akses dan kualitas layanan dasar rumah seperti air dan sanitasi (Rapelang et al., 2018). Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007, tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, layanan dasar ialah pelayanan yang diberikan oleh kabupaten/kota berupa penyambungan jaringan listrik, air, telepon dan gas. Sehingga, ketersediaan layanan dasar rumah yang mendukung kelayakhunian sebuah rumah menurut penelitian sebelumnya ialah air, pengolahan limbah dan sanitasi, listrik, energi untuk masak. Kemudian, variabel tersebut diuraikan ke dalam sebelas indikator. Indikator tersebut diantaranya ialah akses air minum yang aman, akses air minum dengan harga yang terjangkau, sistem distribusi air minum yang memadai (tidak terdapat kebocoran pipa distribusi air minum), bangunan yang dilengkapi dengan pipa aliran air hujan, pipa aliran air hujan yang berada diluar daerah tangga, pipa aliran air hujan yang memadai, pipa aliran air hujan terpisah dengan pipa pembuangan air kotor, perpipaan air kotor yang memadai, terdapat sumber penerangan berupa listrik, bangunan dilengkapi dengan energi untuk memasak, dan bangunan dilengkapi dengan pendeteksi kebocoran gas. Sehingga, dalam menilai tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kondisi layanan dasar, maka perlu mempertimbangkan variabel variabel

tersebut dan membandingkan hasil IKS tiap tiap sarusun. Tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria kondisi layanan dasar tabel 2.

Tabel 2. Tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria kondisi layanan dasar (Analisis, 2020)

IKS	Tingkat Kelayakhunian	Frekuensi	Persen
27-36	Sangat tidak layak huni	3	18.8%
37-46	Tidak layak huni	3	18.8%
47-56	Cukup layak huni	5	31.3%
57-66	Layak huni	3	18.8%
67-76	Sangat layak huni	2	12.5%

Apabila melihat distribusi frekuensi pada Tabel 2, maka dapat terlihat bahwa sarusun dengan kondisi layanan dasar cukup layak huni mendominasi dibandingkan sarusun dengan tingkat kelayakhunian lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan layanan dasar dinilai cukup layak huni. Hal ini dapat terjadi karena tidak adanya air minum yang aman untuk dikonsumsi oleh penghuni. Berdasarkan hasil wawancara, Ketua L-PAB (Lembaga Perwakilan Antar Blok) menyatakan bahwa masalah utama yang ada di Rumah Susun Klender ialah terkait dengan air minum. Panjangnya rantai pendistribusian air minum dari PDAM menuju sarusun menjadi salah satu penyebab tidak adanya air layak minum yang dialirkan ke tiap sarusun.

Analisis akses fasilitas sosial di lingkungan Rumah Susun Klender

Kelayakhunian Rumah Susun Klender juga dinilai dari akses Rumah Susun Klender menuju fasilitas di lingkungannya (United Nation, 2009). Fasilitas yang dimaksud ialah fasilitas niaga, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan dan pelayanan umum, fasilitas ruang terbuka, fasilitas transportasi umum dan fasilitas parkir. Seluruh fasilitas tersebut diuraikan ke dalam dua puluh tujuh indikator. Fasilitas niaga diuraikan menjadi warung, toko perdagangan, pusat perbelanjaan. Fasilitas pendidikan diuraikan menjadi tingkat pra belajar, SD, SMP, SMA. Fasilitas kesehatan diuraikan menjadi posyandu, balai pengobatan, BKIA, puskesmas, praktek dokter, apotek. Fasilitas peribadatan diuraikan menjadi mushola. Fasilitas pemerintahan dan pelayanan umum diuraikan menjadi kantor RT, kantor RW, pos hansip, pos polisi, telepon umum, gedung serbaguna, kotak pos. Fasilitas ruang terbuka diuraikan menjadi taman, tempat bermain dan pelataran usaha serta lapangan olahraga. Fasilitas transportasi umum diuraikan menjadi halte. Fasilitas parkir diuraikan menjadi ketersediaan parkir. Sehingga, dalam menilai tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan akses fasilitas sosial di lingkungan Rumah Susun Klender, maka perlu mempertimbangkan variabel variabel tersebut dan membandingkan hasil IKS tiap tiap sarusun. Tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria akses fasilitas sosial di lingkungan Rumah Susun Klender tabel 3.

Tabel 3. Tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan akses menuju fasilitas (Analisis, 2020)

IKS	Tingkat Kelayakhunian	Frekuensi	Persen
62-65	Sangat tidak layak huni	1	6.3%
66-69	Tidak layak huni	1	6.3%
70-73	Cukup layak huni	3	18.8%
74-77	Layak huni	4	25%
78-81	Sangat layak huni	7	43.8%

Apabila melihat distribusi frekuensi pada tabel 3, maka dapat terlihat bahwa 43.8% sarusun dinilai memiliki kegiatan pengelolaan yang cukup layak huni. Angka ini hampir menyentuh 50%. Sehingga, dapat dikatakan bahwa setelah diresmikan selama tiga puluh lima tahun, kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kegiatan pengelolaan di Rumah Susun Klender belum maksimal. Tidak adanya pemeriksaan, maraknya perubahan pada bangunan Rumah Susun Klender, tidak adanya pengujian, serta belum

terlaksananya perawatan darurat menyebabkan tingkat kelayakhunian berdasarkan pengelolaan Rumah Susun Klender dinilai belum maksimal.

Analisis pengelolaan Rumah Susun Klender

Undang Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menguraikan bahwa pengelolaan Rumah Susun ditandai dengan adanya kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. PERMENPUPR No 23/PRT/M/2018 menambahkan bahwa pembayaran iuran merupakan bagian dari kegiatan pengelolaan rumah susun. Sehingga, dalam menilai tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan pengelolaan, maka perlu mempertimbangkan variabel variabel tersebut dan membandingkan hasil IKS tiap tiap sarusun. Tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria pengelolaan tabel 4.

Tabel 4. Tingkat kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan pengelolaan (Analisis, 2020)

IKS	Tingkat Kelayakhunian	Frekuensi	Persen
40-45	Sangat tidak layak huni	1	6.3%
46-51	Tidak layak huni	3	18.8%
52-57	Cukup layak huni	7	43,8%
58-63	Layak huni	4	25%
64-69	Sangat layak huni	1	6.3%

Evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni

Evaluasi Rumah Susun Klender dilakukan dengan membandingkan temuan yang ada di Rumah Susun Klender dengan perolehan nilai dari indeks kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni. Kriteria layak huni yang digunakan pada penelitian ini ialah kondisi fisik Rumah Susun Klender, kondisi layanan dasar Rumah Susun Klender, akses Rumah Susun Klender menuju fasilitas lingkungan, dan pengelolaan Rumah Susun Klender. Perolehan indeks kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni tabel 5.

Tabel 5. Indeks Kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan Kriteria Layak Huni (Analisis, 2020)

	Kondisi Fisik	Kondisi Layanan Dasar	Akses menuju Fasilitas Lingkungan	Pengelolaan
Maksimal Total	272	176	432	240
Total	159	92	319	129
Indeks Kelayakhunian	58.46	52.27	73.84	53.75
Tingkat Kelayakhunian	Cukup Layak Huni	Cukup Layak Huni	Layak Huni	Cukup Layak Huni

Keterangan Tabel:

Tabel 6. Penafsiran Indeks Kelayakhunian (Arikunto, 1996)

Indeks Kelayakhunian	Tingkat Kelayakhunian
81 - 100	Sangat layak huni
61 – 80	layak huni
41 - 60	Cukup layak huni
21 - 40	Tidak layak huni
0 - 20	Sangat tidak layak huni

Evaluasi Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria layak huni dilakukan dengan mengetahui perolehan indeks kelayakhunian Rumah Susun Klender secara keseluruhan. Total nilai yang didapatkan oleh tiap tiap kriteria kemudian dijumlahkan untuk mengetahui kelayakhunian Rumah Susun Klender secara keseluruhan (berdasarkan kriteria layak huni). Selanjutnya total penjumlahan nilai dibagi oleh maksimum

nilai, sehingga didapatkan indeks kelayakhunian Rumah Susun Klender. Berikut merupakan perhitungan indeks kelayakhunian Rumah Susun Klender:

$$\text{indeks kelayakhunian} = \frac{\Sigma \text{ Total Nilai Kriteria Layak Huni}}{\Sigma \text{ Maksimum Nilai Kriteria Layak Huni}} \times 100$$

$$\text{indeks kelayakhunian} = \frac{(159 + 92 + 319 + 129)}{(272 + 176 + 432 + 240)} \times 100$$

$$\text{indeks kelayakhunian} = \frac{699}{1120} \times 100$$

$$\text{indeks kelayakhunian} = 0.6241 \times 100$$

$$\text{indeks kelayakhunian} = 62.41$$

Berdasarkan perhitungan di atas, didapatkan bahwa indeks kelayakhunian Rumah Susun Klender sebesar 62.41. Berdasarkan tabel 5, nilai 62.41 termasuk ke dalam kategori layak huni. Nilai ini menggambarkan kondisi kelayakhunian Rumah Susun Klender secara keseluruhan dinilai layak huni. Kondisi kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan nilai indeks kelayakhunian sebesar 62.41 menunjukkan bahwa Rumah Susun Klender merupakan hunian yang layak huni. Namun, ketika tiap kriteria diuraikan kembali, ditemukan bahwa tiga dari empat kriteria dikategorikan ke dalam cukup layak huni. Ketiga kriteria tersebut ialah kriteria kondisi fisik, kondisi layanan dasar, dan pengelolaan Rumah Susun Klender dinilai cukup layak huni. Hal ini menjadi pertimbangan kembali dalam memutuskan hasil kelayakhunian Rumah Susun Klender.

Temuan Studi

Rumah Susun Klender merupakan salah satu Rumah Susun tertua di DKI Jakarta. Selama 35 tahun dihuni, Rumah Susun Klender mengalami berbagai permasalahan. Apabila merujuk pada alur perkembangan Rumah Susun Klender, maka dapat diketahui bahwa permasalahan utama di Rumah Susun Klender ialah kerusakan pada pipa, baik pipa air bersih maupun pipa air kotor. Permasalahn inilah yang melatarbelakangi adanya rencana pembongkaran Rumah Susun Klender di tahun 2008. Namun, rencana tersebut belum dapat terlaksana karena belum mendapatkan persetujuan oleh minimum 60% penghuni rusun.

Pada perkembangannya, permasalahan di lingkungan Rumah Susun Klender terkesan menumpuk, dimana terdapat juga pengurangan luas Rumah Susun Klender. Luas Rumah Susun Klender di tahun 2004 mencapai 11.8Ha, namun pada tahun 2009 terjadi penyusutan luas rumah susun menjadi 7.9Ha. Hal tersebut berlanjut pada tahun 2020, dimana menurut hasil wawancara dengan Ketua PPPSRSK, didapati bahwa luas Rumah Susun Klender mengalami penyusutan menjadi 6.1 Ha. Apabila hal ini tidak segera ditangani, maka dikhawatirkan pengurangan luas lingkungan Rumah Susun Klender akan terjadi kembali di masa yang akan datang.

Pada penilaian kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria kondisi fisik, ditemukan dua indikator yang tergolong sangat tidak layak huni, lima indikator yang tergolong tidak layak huni, empat indikator yang layak huni, dan enam indikator yang sangat layak huni. Rendah dan tingginya penilaian indikator tersebut memengaruhi penilaian tiap sarusun yang diobservasi. Apabila membandingkan tiap sarusun yang diobservasi, maka ditemukan bahwa rumah susun dengan kondisi sangat tidak layak huni merupakan kondisi yang paling sering ditemui di Rumah Susun Klender. Namun, apabila melihat pada keseluruhan indikator dan keseluruhan sarusun, maka Rumah Susun Klender memiliki nilai sebesar 58.46. Nilai 58.46 ini termasuk kedalam tingkat kelayakhunian yang cukup layak huni.

Pada penilaian kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria kondisi layanan dasar, ditemukan enam indikator yang tergolong sangat tidak layak huni, satu indikator yang cukup layak huni, dan satu indikator yang sangat layak huni, dan sembilan belas indikator yang sangat layak huni. Rendah dan tingginya penilaian indikator tersebut memengaruhi penilaian tiap sarusun yang diobservasi. Apabila membandingkan tiap sarusun yang diobservasi, maka ditemui bahwa rumah susun dengan kondisi cukup layak huni merupakan kondisi yang paling sering ditemui di Rumah Susun Klender. Apabila melihat pada

keseluruhan indikator dan keseluruhan sarusun, maka Rumah Susun Klender memiliki nilai sebesar 52.27. Nilai 52.57 ini termasuk kedalam tingkat kelayakhunian yang cukup layak huni. Selain itu, nilai yang didapatkan oleh kriteria kondisi layanan dasar merupakan nilai terendah dibandingkan dengan nilai yang didapatkan oleh kriteria lainnya.

Pada penilaian kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan akses rumah susun menuju fasilitas lingkungan, ditemukan dua indikator yang tergolong sangat tidak layak huni, lima indikator yang tergolong tidak layak huni, empat indikator yang layak huni, dan enam indikator yang sangat layak huni. Rendah dan tingginya penilaian indikator tersebut memengaruhi penilaian tiap sarusun yang diobservasi. Apabila membandingkan tiap sarusun yang diobservasi, maka ditemui bahwa rumah susun dengan kondisi sangat layak huni merupakan kondisi yang paling sering ditemui di Rumah Susun Klender. Namun, apabila melihat pada keseluruhan indikator dan keseluruhan sarusun, maka Rumah Susun Klender memiliki nilai sebesar 73.84. Nilai 73.84 ini termasuk kedalam tingkat kelayakhunian yang layak huni. Nilai 73.84 yang didapatkan oleh akses rumah susun menuju fasilitas lingkungannya merupakan nilai tertinggi dibandingkan dengan nilai yang didapatkan oleh kriteria lainnya.

Pada penilaian kelayakhunian Rumah Susun Klender berdasarkan kriteria kegiatan pengelolaan rumah susun, ditemukan lima kegiatan pengelolaan yang tergolong sangat tidak layak huni, satu indikator yang tergolong tidak layak huni, dua indikator yang cukup layak huni, satu indikator yang layak huni, dan enam indikator yang sangat layak huni. Rendah dan tingginya penilaian indikator tersebut memengaruhi penilaian tiap sarusun yang diobservasi. Apabila membandingkan tiap sarusun yang diobservasi, maka ditemui bahwa rumah susun dengan kondisi cukup layak huni merupakan kondisi yang paling sering ditemui di Rumah Susun Klender. Namun, apabila melihat pada keseluruhan indikator dan keseluruhan sarusun, maka Rumah Susun Klender memiliki nilai sebesar 53.75. Nilai 53.75 ini termasuk kedalam tingkat kelayakhunian yang cukup layak huni.

Penilaian kelayakhunian juga dilakukan secara keseluruhan. Berdasarkan perhitungan indeks kelayakhunian, didapatkan bahwa indeks kelayakhunian Rumah Susun Klender sebesar 62.41. Nilai 62.41 termasuk ke dalam kategori layak huni. Nilai ini menggambarkan kondisi kelayakhunian Rumah Susun Klender secara keseluruhan dinilai layak huni. Kondisi kelayakhunian Rumah Susun Klender dengan nilai sebesar 62.41 menunjukkan bahwa Rumah Susun Klender merupakan hunian yang layak huni.

Namun, hasil tersebut tidak sesuai apabila tiap kriteria diuraikan kembali. Ketika tiap kriteria diuraikan kembali, maka diketahui bahwa tiga dari empat kriteria mendapatkan nilai cukup layak huni, dan satu indikator mendapatkan nilai layak huni. Ketiga kriteria yang mendapatkan nilai cukup layak huni ialah kriteria kondisi fisik, kriteria layanan dasar dan kriteria pengelolaan. Hal ini menunjukkan, bahwa tiga dari empat kriteria belum mencapai tingkat kelayakhunian yang layak huni.

Selain itu, hasil evaluasi rumah susun klender yang dinyatakan layak huni juga tidak sesuai dengan keadaan eksisting Rumah Susun klender. Perlu diingat kembali bahwa hasil temuan yang telah diuraikan sebelumnya bahwa selama 35 tahun terbangun, Rumah Susun Klender mengalami berbagai kerusakan, baik kerusakan ringan, kerusakan sedang, maupun kerusakan berat. Adanya rencana pembongkaran rumah susun klender sejak tahun 2008 menjadi justifikasi yang kuat bahwa Rumah Susun Klender telah mengalami sebuah masalah yang serius yang dapat membahayakan keselamatan penghuninya. Selain itu, tidak terpenuhinya keseluruhan standar yang ada, menjadikan Rumah Susun Klender tidak mencapai tingkat kelayakhunian yang layak huni. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Rumah Susun Klender tidak lagi menjadi hunian yang layak huni.

4. KESIMPULAN

Rumah Susun Klender merupakan salah satu Rumah Susun tertua di DKI Jakarta. Selama 35 tahun dihuni, Rumah Susun Klender diindikasikan mengalami penurunan kualitas lingkungan. Hal ini dibuktikan oleh hasil analisis kondisi fisik, kondisi layanan dasar, akses menuju fasilitas lingkungan dan pengelolannya. Secara keseluruhan, Rumah Susun Klender memiliki tingkat kelayakhunian yang terkategori layak huni dengan perolehan indeks kelayakhunian sebesar 62.41. Nilai 62.41 sudah termasuk ke dalam kategori layak huni. Namun, hasil tersebut tidak sesuai apabila tiap kriteria diuraikan kembali. Ketika tiap kriteria diuraikan kembali, maka diketahui bahwa tiga dari empat kriteria mendapatkan nilai cukup layak huni, dan satu indikator mendapatkan nilai layak huni. Ketiga kriteria yang mendapatkan nilai cukup layak huni ialah kriteria kondisi fisik, kriteria layanan dasar dan kriteria pengelolaan. Hal ini menunjukkan, bahwa tiga dari

empat kriteria belum mencapai tingkat kelayakhunian yang layak huni. penilaian ini tidak sesuai dengan keadaan/kondisi eksisting di Rumah Susun Klender. belum mendapatkan nilai yang sempurna karena pada beberapa kriteria lainnya, Rumah Susun Klender dinilai cukup layak huni. Kriteria yang mendapatkan penilaian tersebut antara lain kondisi fisik, kondisi layanan dasar dan pengelolaannya dinilai cukup layak huni. Sedangkan pada kriteria akses menuju fasilitas lingkungan dinilai sudah layak huni.

Sejatinnya, Rumah Susun Klender merupakan hunian yang layak huni dengan beberapa catatan. Lokasi Rumah Susun Klender yang dibangun di wilayah strategis sangat memudahkan penghuni untuk mencapai akses ke fasilitas lingkungannya. Namun, perlu di ingat bahwa selama 35 tahun terbangun, Rumah Susun Klender mengalami berbagai macam kerusakan, baik kerusakan pada fisik bangunan maupun layanan dasar. Rumah Susun Klender juga dihadapi oleh pengelolaan yang belum maksimal. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Rumah Susun Klender merupakan hunian yang layak huni dengan beberapa catatan seperti perlunya pemeliharaan dan perawatan lebih lanjut untuk menyelesaikan kerusakan ringan hingga kerusakan berat.

5. REFERENSI

- Ariffin, A. S., Raji, F., & Baqutayan, S. M. S. (2015). Describing the Need for Affordable Livable Sustainable Housing Based on Maslow ' s Theory of Need. *Mediterranean Journal of Social Sciences*, 6(August), 353–357. <https://doi.org/10.5901/mjss.2015.v6n3s2p353>
- Badan Pusat Statistik. (2015). Rumah Tidak Layak Huni. Retrieved November 28, 2019, from <https://sirusa.bps.go.id/sirusa/index.php/indikator/798>
- Berner, E. (2012). *Informal Housing: Asia. International Encyclopedia of Housing and Home* (Vol. 4). Elsevier Ltd. <https://doi.org/10.1016/B978-0-08-047163-1.00700-1>
- Ibem, E. O., Adeboye, A. B., & Alagbe, O. A. (2015). Similarities and Differences in Residents' Perception of Housing Adequacy and Residential Satisfaction. *Journal of Building Performance*, 6(1), 1–14.
- Ibem, E. O., Adeboye, A. B., Alagbe, O. A., & State, O. (2015). SIMILARITIES AND DIFFERENCES IN RESIDENTS ' PERCEPTION OF HOUSING, 6(1), 1–14.
- Ibem, E. O., Aduwo, E. B., & Uwakonye, O. (2012). Adequacy of incremental construction strategy for housing low-income urban residents. *Built Environment Project and Asset Management*, 2(2), 182–194. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.1108/20441241211280918> Downloaded
- Ibem, E. O., & Amole, O. O. (2011). Assessment of the qualitative adequacy of newly constructed public housing in Ogun State, Nigeria. *Property Management*, 29(3), 285–304. <https://doi.org/10.1108/02637471111139437>
- Leks, E. M., Adharinalti, Susetyo, D. S. B., Sakti, T., Natalia, L., Adinegara, M., ... Supriyadi. (2013). *Analysis and Evaluation of Laws and Regulations on Public Housing*. Jakarta.
- Letfiani, E. (2017). *Konsep dan Strategi Program Urban Housing Renewal Berbasis Pembangunan Berkelanjutan Studi Kasus: Rusunawa Urip Sumoharjo dan Sombo, Surabaya*. Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Retrieved from <http://repository.its.ac.id/id/eprint/45137>
- Mchunu, K., & Nkambule, S. (2019). An evaluation of access to adequate housing: A case study of eZamokuhle township, Mpumalanga; South Africa. *Cogent Social Sciences*, 5(1), 1–9. <https://doi.org/10.1080/23311886.2019.1653618>
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007. Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi (2007). Jakarta.
- Pinem, M. (2010). Pengaruh Sosial Ekonomi terhadap Kualitas Permukiman di Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Medan tembung, Kota Medan. *Jurnal Geografi*, 2(2), 71–80.
- Prananta, J. (2008, January 29). Berharap Pensiun di Rumah Susun Klender. *Sinar Harapan*.
- Rapelang, T., Nel, V., & Stewart, T. (2018). Exercising the right to access adequate housing in Joe Morolong Local Municipality, Rural South Africa. *Journal of Housing and the Built Environment*, 33(4), 695–714. <https://doi.org/10.1007/s10901-017-9578-x>
- Rumah Susun Solusi Keterbatasan Lahan Perkotaan. (2016). *Media Indonesia*.
- United Nation. (2009). *The Human Rights Fact Sheet : The Right to Adequate Housing. UN-Habitat* (Vol. 21). Geneva: Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights.