



Evaluasi Pengembangan Rusunawa Kaligawe Sebagai Fasilitas Hunian Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Ditinjau Dari Kelengkapan Fasilitas

Aulia Ardhian Ayuningtyas¹ dan Wisnu Pradoto²

¹Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

²Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : aulia_ardhian@yahoo.com

Abstrak: Keterbatasan lahan dan tingginya kebutuhan akan perumahan menjadikan pemenuhan akan permintaan perumahan tidak dapat dipenuhi, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pengembangan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah tidak dilirik investor karena dianggap kurang menguntungkan. Guna menyelesaikan permasalahan tersebut, sudah saatnya Pemerintah Kota Semarang beralih ke pengembangan kawasan hunian vertikal, terutama di kawasan pinggiran mengingat ketersediaan lahan di pusat kota sudah sangat terbatas. Peneliti mengambil studi kasus Rusunawa Kaligawe karena Rusunawa Kaligawe merupakan sebuah kawasan hunian vertikal yang disediakan oleh Pemerintah Kota Semarang bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang berlokasi di kawasan pinggiran, serta kawasannya berada dekat dengan berbagai fasilitas umum perkotaan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan kuantitatif dengan menggunakan analisis deskriptif kuantitatif. Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, diperoleh hasil bahwa pengembangan Rusunawa Kaligawe memiliki kelebihan yang menjadi daya tarik tersendiri, yaitu lokasinya yang strategis, ketersediaan fasilitas umum perkotaan yang dikembangkan di sekitar kawasan Rusunawa Kaligawe, dan biaya sewanya yang dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Kekurangan Rusunawa Kaligawe yang sering dikeluhkan adalah permasalahan mengenai kondisi fisik bangunan dan kelengkapan fasilitas di Rusunawa Kaligawe itu sendiri.

Kata Kunci : Kawasan Pinggiran, Pembangunan Berkelanjutan, Kawasan Hunian Vertikal

Abstract: The limitation of land and high demand for housing cause the fulfillment of housing demand can not be met, especially for low-income people. Development of housing for low-income people is unattractive to investors because of it's profit less. To solve the problem, it's time for the Govenment of Semarang to move on developing vertical residential areas, especially in the suburban area given the limited of land in the city center. Rusunawa Kaligawe was used for case study because it's vertical residential area provided by the Government of Semarang for low income people who are located in suburbs, as well as the region is close to a variety of urban public facilities. This research use a quantitative approach by quantitative descriptive analysis. The result indicated that development of Rusunawa Kaligawe has many advantages such as the strategic location, availability of public facilities in urban areas are cultivated around the region Rusunawa Kaligawe, and the rent is affordable for low-income people. The limitations of Rusunawa Kaligawe frequently complained are about the physical condition of buildings and the completeness of it's facilities.

Keywords: Suburbs, Sustainable Development, Vertical Residential Zone.

PENDAHULUAN

Rumah menurut Frick dan Mulyani (2006) dipahami sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Selain itu, pengertian rumah menurut Gunawan (2006) menyebutkan rumah sebagai tempat tinggal yang dapat memenuhi kebutuhan-kebutuhan rohani manusia, dimana rumah harus memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang dapat memberikan perasaan aman dan tenang bagi seluruh keluarga.

Menurut Yudhohusodo (1991: 1), rumah merupakan sarana pengamanan diri manusia, pemberi ketentraman hidup, dan sebagai pusat berbudaya. Untuk itulah dapat dijelaskan lebih luas, rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan papan, yang memiliki fungsi penting dalam mendukung terselenggaranya keluarga, pendidikan anak sejak usia dini, serta peningkatan kualitas generasi pada masa akan datang yang memiliki jati diri dan berkepribadian.

Melihat pentingnya fungsi akan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, menjadikan setiap keluarga keharusan untuk memiliki sebuah rumah demi membina kehidupan yang sejahtera. Dari sinilah dapat dilihat bahwa kewajiban pemerintahlah untuk memudahkan warganya untuk mendapatkan tempat tinggal, melindungi serta untuk meningkatkan kualitas rumah serta lingkungan tempat tinggalnya.

Tetapi harga lahan yang semakin tinggi itu tentunya tidak terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Perilaku masyarakat perkotaan menghadapi masalah tingginya harga lahan tersebut terpaksa mencari tempat tinggal yang terjangkau. Mereka menyerbu lahan-lahan kosong yang tidak diawasi oleh pemiliknya, bantaran sungai, pinggir rel kereta api, ataupun di bawah jembatan. Daerah-daerah ini kemudian berubah menjadi kawasan kumuh dengan rumah yang dibangun saling berdempetan satu sama lain, tidak tersedianya prasarana, saluran pembuangan yang buruk, atau bahkan tidak tersedia, tidak memiliki sumber air bersih dan MCK, bahkan

tidak terdida fasilitas umum perkotaan seperti fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan tempat peribadatan.

Untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah di kota-kota besar, pemerintah memiliki beberapa program penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah guna menyelesaikan permasalahan backlog dan permukiman kumuh. Solusi yang ditawarkan oleh pemerintah yaitu dengan penyediaan perumahan murah baik rumah tapak maupun rumah susun. Untuk penyediaan rumah tapak ini sepertinya dirasa kurang efektif, karena penyediaannya seringkali salah sasaran. Solusi yang kedua adalah penyediaan rumah susun.

Rumah susun merupakan hal yang baru di Indonesia, karena berbeda dengan budaya masyarakat Indonesia yang terbiasa tinggal di rumah tapak yang memiliki halaman yang luas untuk bercocok tanam. Selain itu masyarakat Indonesia memiliki kebiasaan tinggal di rumah yang besar untuk berkumpul dengan anggota keluarganya. Mengingat konsep hunian secara vertikal merupakan budaya luar negeri yang tergolong baru untuk diterapkan di Indonesia, masih dianggap belum sesuai dengan kondisi masyarakat Indonesia.

Seiring perkembangan Kota Semarang yang kemudian memicu munculnya kawasan industri daerah pinggiran yang menimbulkan daya tarik untuk bekerja dan bertempat tinggal di Kota Semarang. Semakin banyaknya kaum pendatang yang masuk ke Kota Semarang berakibat tingginya permintaan perumahan dan lahan siap bangun. Keterbatasan lahan akan berakibat munculnya permukiman kumuh dan illegal. Pada tahun 2006, pemerintah Kota Semarang telah menyelesaikan pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) yang terletak di Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari. Rusunawa Kaligawe yang dibangun diatas lahan milik Pemerintah Kota Semarang.

Pembangunan Rusunawa Kaligawe ini adalah untuk menyediakan hunian yang layak huni, nyaman dan terjangkau bagi MBR. Guna pembangunan rumah susun ini yaitu meningkatkan kualitas lingkungan, kesehatan dan kesejahteraan. Pembangunan rusunawa

tersebut terdiri dari 7 twin block. Bangunan tersebut terdiri atas 288 unit tipe 21 dan 384 unit tipe 24. Total keseluruhan ada 672 unit dengan biaya sewa per bulan berkisar Rp 65.000 sampai Rp 150.000, tergantung dengan tipe dan lantai hunian.

Pada awal pembangunannya, Rusunawa Kaligawe sudah memiliki banyak pemohon unit hunian. Pemohon tersebut memiliki berbagai macam latar belakang ekonomi dan berasal dari berbagai daerah, yakni warga Kota Semarang yang terkena program Waduk Jatibarang, warga yang terkena program pengembangan jalan arteri utara, dan juga warga permukiman ilegal yang ada di Kelurahan Kaligawe.

Berdasarkan perkembangan yang terjadi pada Rusunawa Kaligawe dari waktu ke waktu, dimana program pembangunan Rusunawa Kaligawe tersebut dapat dikatakan sukses dan dapat dijadikan *pilot project* pembangunan rusunawa di kawasan pinggir. Kesuksesan program pembangunan Rusunawa Kaligawe bukan karena alasan. Dilihat dari *length of stay* penghuni untuk tinggal, penghuni di Rusunawa Kaligawe sebagian besar merupakan penghuni tangan pertama yang tinggal di unit mereka. Meskipun Rusunawa Kaligawe dapat dikatakan sukses, bukan berarti Rusunawa Kaligawe tidak memiliki masalah dan penghuninya tidak mengeluhkan kondisi Rusunawa Kaligawe, baik secara fisik maupun non fisik. Dari berbagai permasalahan dan

keluhan penghuni, tentunya akan membuat penghuni merasa tidak nyaman untuk tinggal di Rusunawa Kaligawe. Untuk itu muncul pertanyaan penelitian **“bagaimana pengembangan Rusunawa Kaligawe sebagai fasilitas hunian MBR ditinjau dari aspek kelengkapan fasilitasnya?”**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat untuk:

1. Sebagai bahan evaluasi Pemerintah Kota Semarang dalam penyediaan rumah susun di kawasan pinggir Kota Semarang yang layak huni, nyaman dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
2. Memberi arahan pengembangan kawasan hunian vertikal di kawasan pinggir bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR);
3. Memberi rekomendasi dan pertimbangan dalam penyusunan kebijakan yang terkait dengan pembangunan rumah susun di Kota Semarang;
4. Memberikan informasi kepada pihak lain mengenai pembangunan rumah susun di Kota Semarang.

Deliniasi Wilayah studi dalam penelitian ini adalah Rusunawa Kaligawe yang terletak pada Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari, Semarang. Rusunawa Kaligawe dibangun diatas lahan milik pemerintah Kota Semarang, yang terdiri dari 7 twinblok masing-masing twinbloknnya memiliki 96 unit.`



Sumber: Citra IKONOS, 2011

GAMBAR 1
DELINIASI WILAYAH STUDI

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif. Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data, analisis dan interpretasi data guna menggambarkan dan meringkas berbagai kondisi serta permasalahan pada obyek penelitian yang kemudian dapat ditarik kesimpulan. Variabel-variabel dalam penelitian sebagai obyek penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis dengan metode deskriptif. Secara garis besar penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi pengembangan Rusunawa Kaligawe sebagai fasilitas hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah ditinjau dari kelengkapan fasilitas, yang nantinya hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kota Semarang dalam pengembangan rumah susun selanjutnya.

Teknik sampel yang digunakan untuk pengambilan sampel dalam mengevaluasi pengembangan Rusunawa Kaligawe sebagai fasilitas hunian MBR ditinjau dari kelengkapan

fasilitas ini memiliki beberapa pertimbangan. Beberapa pertimbangan tersebut seharusnya didasari oleh latar belakang dan tujuan penelitian. Teknik yang digunakan adalah dengan menggunakan teknik *simple random sampling*. Teknik *simple random sampling* ini digunakan untuk mendukung pendekatan kuantitatif. Melalui teknik ini populasi yang ada, yaitu penghuni Rusunawa Kaligawe dianggap bersifat homogen, karena peneliti ingin mengetahui persepsi penghuni terhadap kondisi fisik dan non-fisik Rusunawa Kaligawe. Jadi tidak memperhatikan jenis kelamin, umur, tingkat penghasilan ataupun syarat lainnya.

KAJIAN LITERATUR

Rumah Susun

Pada tahun 1980, pemerintah telah memulai pembangunan rumah susun. Hal tersebut dilatarbelakangi dengan semakin sulitnya mencari lahan di pusat kota. Selain itu dengan semakin padatnya penduduk di perkotaan maka semakin tinggi permintaan akan perumahan mengakibatkan tingginya harga lahan perkotaan. Pemerintah melalui

Perum Perumnas memulai pembangunan rumah susun sederhana untuk dimiliki dengan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pembangunan rumah susun diprogramkan pembangunannya yang ada di kota-kota besar Indonesia, seperti Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung dan Palembang, yang diharapkan masyarakatnya dapat menerima rumah-rumah hunian bertingkat. Nampaknya kehadiran rumah susun yang masih terfolog baru di beberapa daerah, pihak Perum Perumnas sampai dengan tahun 1988 masih mengalami kesulitan pemasaran untuk kota-kota di luar Jakarta (Yudhohusodo, 1991).

Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dirintis sejak tahun 2003 hingga 2005 dalam rangka mengurangi kawasan kumuh terutama di perkotaan. Tujuan penyelenggaraan rumah susun adalah meningkatkan kualitas lingkungan permukiman dengan peremajaan, pemugaran dan relokasi. Terdapat 4 (empat) landasan kebijakan yang digunakan dalam pembangunan Rusunawa di Indonesia. Pertama, Rencana Program Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2004-2009 mengamanatkan pembangunan Rusunawa bagi MBR sejumlah 60.000 unit. Kedua, Renstra PU 2005-2009 menargetkan fasilitasi pembangunan pengembangan Rusunawa dan prasarana dan sarana dasar permukiman sebanyak 30.000 unit. Ketiga, target 11 Millenium Development Goals (MDGs) yang ditujukan untuk mencapai perbaikan dalam kehidupan penduduk miskin pada tahun 2020. Keempat, target Rancangan RKP 2008 berupa pembangunan Rusunawa sebanyak 80 twinblock.

Rumah susun dibangun bermanfaat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan mengenai papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Selain itu, rumah susun juga dijadikan sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah pengadaan lahan yang sangat sulit didapat di wilayah-wilayah kota besar di negara berkembang. Selain itu pembangunan rumah susun juga dapat menjadi solusi bagi penataan kawasan kumuh.

Pengertian Rumah Susun & Rusunawa

Pengertian rumah susun menurut UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sedangkan pengertian Rumah Susun Sederhana (Rusuna) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas maksimum 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) setiap hunian, dilengkapi dengan KM/WC, serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukkan bagi golongan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Tantangan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa dalam Menangani Permasalahan Permukiman Kumuh

Hingga saat ini pembangunan Rusunawa masih dianggap sebagai solusi alternatif dalam menangani permasalahan permukiman kumuh di perkotaan, namun dalam pelaksanaannya berpeluang timbulnya permasalahan-permasalahan yang baru seperti unit rusun yang tidak dihuni oleh masyarakat. Oleh karena itulah menurut Yuwono (dalam Buletin Cipta Karya, 2010), ada 3 hal penting dalam pembangunan rusunawa. Pertama, persiapan baik lahan maupun penghuninya. Kedua, teknologi yang digunakan serta desain arsitektur yang sesuai. Ketiga, pembangunan perilaku sosial masyarakat, khususnya para penghuni rusunawa, yang menunjang dalam pemeliharaan lingkungan.

Ratih Fitriyani dalam (Cipta Karya, 2010) mengatakan bahwa dibalik nilai positif Rusunawa, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan mulai dari perencanaan hingga pasca pembangunan karena data menunjukkan pada akhir 2007, dari 8.876 unit

Rusunawa yang terbangun, baru dihuni sejumlah 2.260 unit ($\pm 25,46\%$ dari jumlah unit terbangun). Dari data tersebut, bisa dipastikan ada yang salah dalam proses pelaksanaannya. Aspek-aspek yang seharusnya menjadi perhatian dalam pembangunan Rusunawa adalah mulai dari pra-pembangunan sampai dengan pasca pembangunan. Aspek yang harus diperhatikan selain unit Rusunawa itu sendiri adalah sarana prasarana, infrastruktur, dan fasilitas penunjang aktivitas masyarakat sebagai calon penghuni berdasarkan kebutuhan dan karakteristiknya. Selain itu faktor lainnya yang dilihat oleh masyarakat berpenghasilan rendah ketika mencari tempat tinggal adalah biaya. Biaya sewa untuk tempat tinggal yang rendah dapat diasumsikan sebesar 25%-30% dari total jumlah pendapatan mereka setiap bulannya (UN-HABITAT, 2008).

Hal tersebut menjadi sangat penting bagi masyarakat berpenghasilan rendah ketika biaya untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari sudah sangat sulit untuk dipenuhi. Selanjutnya faktor lokasi menjadi penting, terutama akses ke lokasi tempat bekerja. Alasan tersebut dikarenakan alasan biaya. Karena jika tempat tinggal mereka dekat dengan lokasi bekerja maka biaya yang dikeluarkan untuk biaya transportasi akan semakin rendah atau bahkan tidak ada, sehingga akan dapat menghemat pengeluaran rumah tangga.

GAMBARAN UMUM

Sejarah Perkembangan Perumahan Kota Semarang

Pada masa Pemerintahan Belanda, permukiman Kota Semarang berkembang di muara Kali Semarang. Muara Kali Semarang dihuni oleh orang-orang Belanda dan Melayu. Sedangkan orang-orang Cina bermukim di sekitar Simongan dan perkampungan Jawa terdapat di sepanjang Kali Semarang. Pada pertengahan abad 18 wilayah Kota Semarang berkembang dengan pesat dengan banyaknya dibangun berbagai kantor dan fasilitas sosial. Sejak awal tahun 1950an, wilayah Kota Semarang berkembang semakin pesat. Muncul permukiman-permukiman baru di

daerah Krobokan, Seroja, Pleburan, Jangli, Mrican dan sekitarnya. Muncul pusat-pusat perdagangan seperti Pasar Johar, Pasar Bulu, Pasar Karangayu, serta Pasar langgar. Sarana transportasi perkotaan juga semakin lengkap dengan adanya stasiun Bubakan. Kemudian di daerah Srandol berkembang menjadi pusat perdagangan dan industri. Seiring dengan berjalannya waktu, wilayah Kota Semarang berkembang dengan pesat. Kawasan industri terus bermunculan, terutama di daerah pinggiran kota. Semakin berkembangnya Kota Semarang menjadi kota besar, berbagai permasalahan terus bermunculan, terutama permasalahan permukiman. Permukiman-permukiman baru terus bermunculan baik di pusat kota maupun di pinggiran kota. Tidak hanya permukiman baru yang memang direncanakan, tetapi banyak juga muncul permukiman baru yang muncul secara spontan, sehingga menimbulkan kesan kumuh.

Potensi dan Masalah di Rusunawa Kaligawe dan sekitarnya

Permasalahan permukiman merupakan satu rangkaian yang terdiri dari aspek, seperti sosial, ekonomi dan budaya, yang kemudian tumbuh dan berkembang secara alamiah. Begitu pula yang terjadi pada kawasan permukiman di Kelurahan Kaligawe yang tumbuh dan berkembang karena proses sosial, ekonomi dan budaya yang sudah terjadi cukup lama dan melalui proses yang cukup panjang, serta tidak mudah untuk digantikan dengan sesuatu yang baru. Fenomena yang sering terjadi di kota-kota besar di Indonesia, seperti Kota Semarang, masyarakat yang bekerja dengan penghasilan menengah kebawah memiliki kecenderungan untuk berusaha memilih tinggal dekat dengan tempat kerja. Hal ini dikarenakan faktor mobilitas untuk menghemat biaya transportasi serta tenaga ketika menuju ke tempat kerja.

Terbatasnya lahan di perkotaan dan mahalannya harga lahan di tengah kota menyebabkan MBR hanya mampu menempati lahan-lahan kosong yang merupakan lahan milik negara dan diperuntukkan sebagai lahan konservasi. Hal tersebut lama kelamaan akan

berkembang menjadi kawasan permukiman sehingga berakibat terjadinya perubahan fungsi lahan yang tidak sesuai penggunaannya. Pada tahun 2005 tingkat kepadatan penduduk di Kelurahan Kaligawe mencapai 10.879 jiwa/km². Tingkat kepadatan cukup tinggi serta status masyarakat yang mayoritas merupakan MBR, berakibat munculnya permukiman-permukiman penduduk yang tidak tertata dengan kondisi permanen dan semi permanen dengan status lahan yang tidak jelas di sepanjang Kali Banjir Kanal Timur. Berkembangnya Kota Semarang serta meningkatnya pertumbuhan sektor ekonomi di Kawasan Industri Kaligawe menyebabkan semakin bertambahnya kaum pendatang untuk mencari nafkah di Kota Semarang. Hal ini tentu saja menambah padat daerah-daerah permukiman yang ada di Kota Semarang, terutama Kelurahan Kaligawe dan sekitarnya. Hal ini mengakibatkan suatu permasalahan baru yaitu lingkungan permukiman, sosial dan nilai-nilai budaya masyarakat di kawasan tersebut menjadi semakin kompleks.

Untuk mengatasi hal tersebut, maka pada tahun 2005, Pemerintah Kota Semarang bekerjasama dengan Kementrian Pekerjaan Umum melakukan penataan lingkungan permukiman di Kelurahan Kaligawe dan sekitarnya dengan membangun perumahan murah, yaitu rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Kaligawe sebagai upaya dalam penanganan kawasan kumuh, kualitas lingkungan perkotaan serta kesejahteraan masyarakat.

HASIL PEMBAHASAN

Faktor Penentuan Lokasi Rusunawa Kaligawe sebagai Kawasan Hunian Vertikal

Dalam perencanaan pembangunan kawasan hunian tersebut meliputi antisipasi terhadap bencana juga harus diperhatikan, seperti pembangunan kawasan hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang terletak pada daerah rawan bencana banjir dan rob harus diikuti dengan pembangunan saluran air, polder dan rumah pompa sebagai upaya untuk mengantisipasi bencana banjir dan rob. Untuk tata guna lahan pemilihan lokasi pembangunan Rusunawa Kaligawe

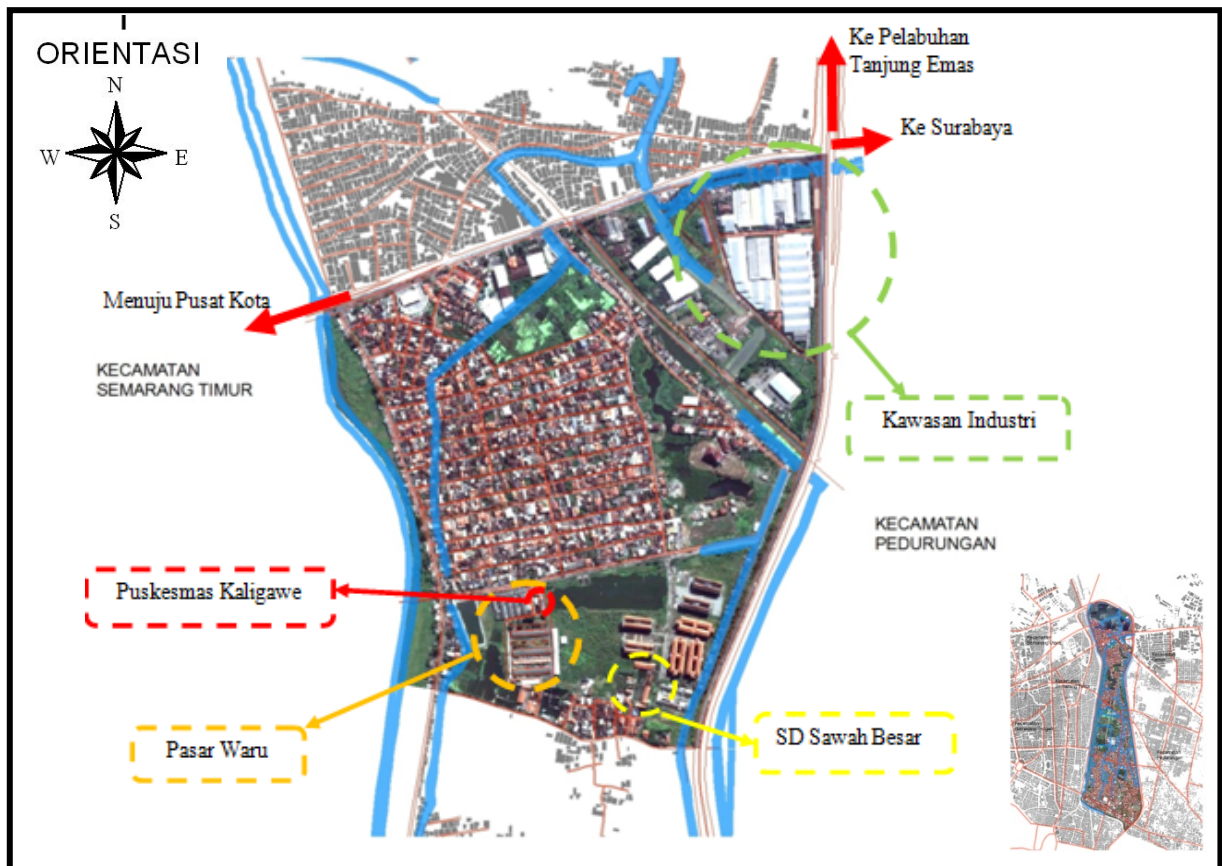
sesuai dengan arahan Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.

Pemilihan lokasi yang tepat sesuai dengan penggunaan lahannya membantu peningkatan kualitas lingkungan perkotaan. Kualitas lingkungan meningkat diikuti meningkatkan nilai lahan disekitarnya serta meningkatkan pembangunan kawasan di sekitarnya. Selain itu, untuk penentuan lokasi rumah susun seharusnya dapat memberikan peluang ekonomi untuk masyarakat yang tinggal di Rusunawa Kaligawe dan sekitarnya. Dimana Rusunawa Kaligawe kondisinya sudah sangat terpadu dengan kawasan sekitarnya. Hal ini terlihat dari kawasan hunian sudah menjangkau fasilitas pelayanan perkotaan seperti: kesehatan, pendidikan, perdagangan dan niaga, serta fasilitas lainnya. Selain itu kawasan hunian ini dekat dengan jalan tol yang langsung menuju Pelabuhan Tanjung Emas, Jalan arteri Sukarno-Hatta, serta akses menuju pusat kota yang tidak terlalu jauh menambah nilai tambah dan daya tarik tersendiri bagi calon penghuninya. Salah satu fasilitas yang paling menonjol yg dapat digunakan oleh penghuni rumah susun untuk peluang ekonomi yaitu keberadaan Pasar Waru dapat menciptakan peluang kerja bagi penghuni rumah susun. Peluang kerja yang dapat diperoleh penghuni rumah susun adalah sebagai pedagang. Dalam hal ini pedagang yang ada di Pasar Waru tidak hanya berdagang barang-barang kebutuhan sehari-hari penghuninya, namun juga ada pedagang yang memperdagangkan barang kerajinan ataupun barang bekas. Bukan hanya pasa saja tetapi keberadaan kawasan industri serta terminal yang tidak terlalu jauh dari lokasi rumah susun juga dapat memberikan manfaat ekonomi dengan memberikan peluang kerja bagi penghuni Rusunawa Kaligawe.

Pemilihan lokasi pembangunan rumah susun harus memperhatikan aspek kesehatan penghuninya salah satunya yaitu dengan lokasi kawasan industri yang tidak berbatasan langsung dengan lokasi rumah susun menyebabkan kondisi udara yang ada di rumah susun tidak terganggu serta tingkat kebisingan yang diakibatkan dari aktivitas

industri tersebut membuat penghuni merasa

tidak terganggu sama sekali.



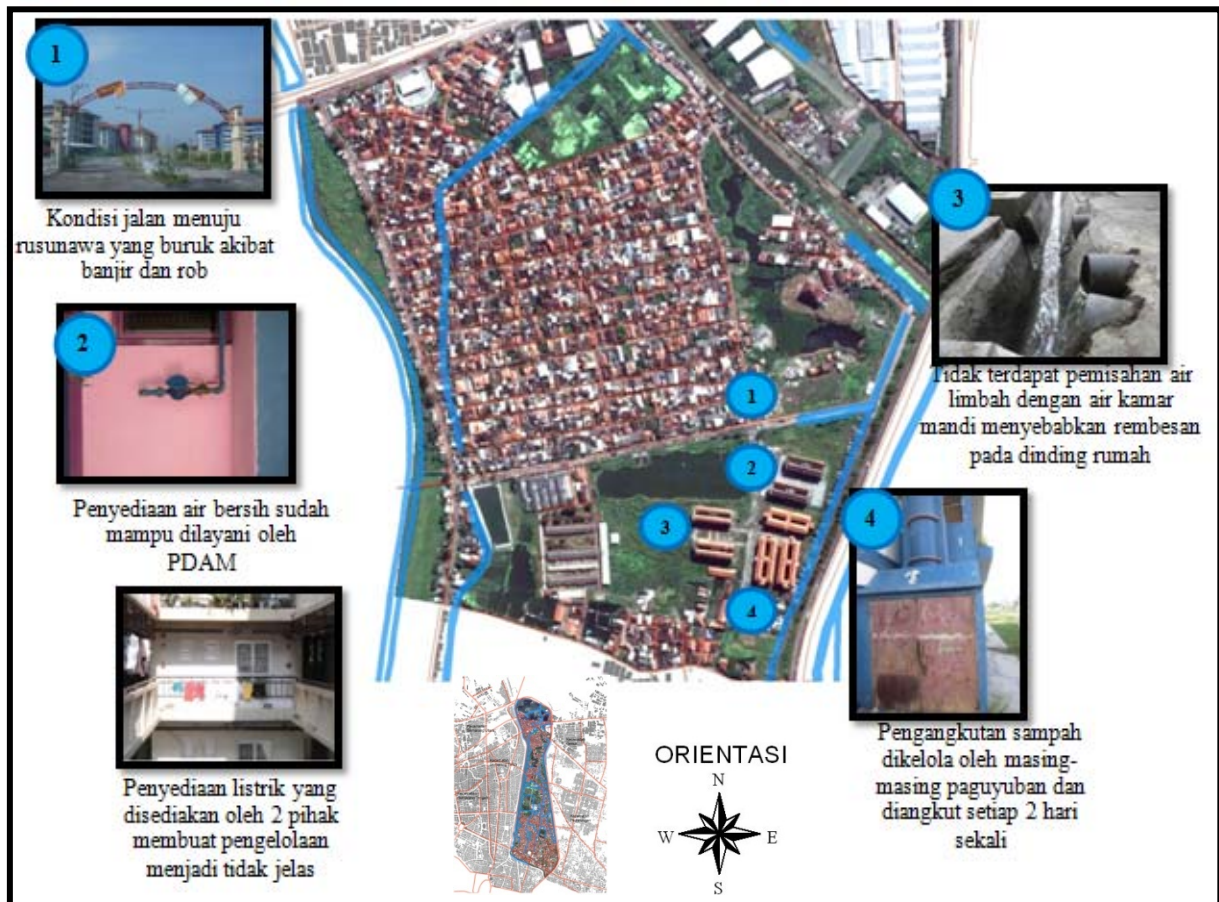
Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 2
JANGKAUAN FASILITAS

Persepsi Penghuni dengan Melihat Aspek Fisik Rusunawa Kaligawe

Prasarana lingkungan yang tersedia di Rusunawa Kaligawe sudah cukup lengkap. Namun ketersediaan dan kondisinya terdapat beberapa prasarana yang memiliki kondisi buruk. Penghuni mengharapkan perhatian dari pemerintah untuk menangani permasalahan tersebut, namun belum ada tanggapan serius dari pemerintah dalam upaya perbaikan. Kondisi ini dapat dilihat dari kondisi ruang

dalam unit Rusunawa sudah memenuhi syarat rumah sehat. Namun luasannya cukup sempit tetapi kondisi fisiknya masih banyak yang sering mengalami kerusakan sehingga perlu adanya penanganan. Menurut penghuni rumah susun Kaligawe mengenai fasilitas lingkungan dan ruang bersama menjawab bahwa ruang yang tersedia cukup lengkap dan memadai hingga saat ini penghuni sudah memanfaatkannya dan merawatnya dengan baik.



Sumber: Analisis Penyusun, 2013

GAMBAR 3
KONDISI FASILITAS RUSUNAWA

Persepsi Penghuni dengan Melihat Aspek Non-Fisik Rusunawa Kaligawe

Menurut persepsi penghuni terhadap pengelolaan yang dilakukan pemerintah terhadap masalah yang sering terjadi di rumah susun yaitu Pemerintah Kota Semarang selaku pengelola Rusunawa Kaligawe kurang tanggap terhadap permasalahan yang ada, meskipun sudah banyak penghuni membuat laporan mengenai kerusakan infrastruktur yang ada tetapi tidak ada tanggapan dari pemerintah. Selain itu pengelolaan yang masih berada di tangan pemerintah pusat mengakibatkan pengelolaan serta perawatan tidak dapat dilakukan maksimal, karena biaya perawatan harus menunggu biaya dari pemerintah pusat, bukan berasal dari APBD Kota Semarang

Untuk tata tertib tinggal dalam rumah susun ini sering terjadi pelanggaran seperti,

penghuni membayarkan biaya sewanya setiap bulan melalui petugas UPTD yang mendatangi unit. Selalu saja ada penghuni yang mengalami keterlambatan pembayaran karena alasan ekonomi. Pengelola memberi toleransi untuk permasalahan tersebut, dengan syarat untuk bulan berikutnya dibayarkan sesuai dengan tunggakan. Terdapat alih sewa dari penghuni lama ke penghuni baru yang tidak melalui UPTD selaku pengelola. Meskipun hal tersebut adalah perbuatan illegal, namun pengelola seperti tidak memiliki kewenangan untuk bertindak tegas. Untuk kondisi interaksi sosial yang ada di Rusunawa Kaligawe sudah tercipta dengan sangat baik. terlihat terbentuknya lembaga sosial kemasyarakatan mulai dari paguyuban, RW dan RT.

Evaluasi Pengembangan Rusunawa Kaligawe

Rusunawa Kaligawe sebagai hunian vertikal memiliki banyak kekurangan dan kelebihan. Namun pada intinya Rusunawa Kaligawe yang fungsinya sebagai hunian harus mampu memenuhi kebutuhan penghuninya. Hal tersebut dapat dilihat dari lama tinggal penghuni Rusunawa Kaligawe. Berdasarkan hasil observasi lapangan terlihat bahwa penghuni memiliki berbagai alasan yang mempengaruhi penghuni untuk tetap tinggal di Rusunawa Kaligawe. Alasan yang mempengaruhi di antara lain adalah jarak lokasi hunian menuju tempat kerja, ketersediaan dan jarak fasilitas umum perkotaan, serta biaya sewanya yang murah. Alasan tersebut cukup relevan mengingat Rusunawa Kaligawe ini merupakan hunian vertikal yang ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal itu juga yang menjadikan daya tarik tersendiri di Rusunawa Kaligawe, sehingga penghuni memilih untuk tetap tinggal dalam jangka waktu yang lama.

KESIMPULAN

Dalam studi kasus Rusunawa Kaligawe terlihat jelas bahwa pembangunan Rusunawa Kaligawe tersebut merupakan salah satu pengembangan kawasan hunian vertikal bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang lokasinya berada di daerah pinggiran Kota Semarang. Tujuan mengenai pemilihan lokasi pengembangan kawasan hunian vertikal di daerah pinggiran tersebut karena Pemerintah Kota Semarang ingin meningkatkan kualitas lingkungan Kelurahan Kaligawe. Rusunawa Kaligawe dapat dikatakan program yang berhasil, karena menyediakan permukiman yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kawasan Rusunawa Kaligawe juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas umum perkotaan yang dapat membantu penghuni untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari serta meningkatkan perekonomiannya.

Melihat lokasinya Rusunawa Kaligawe yang strategis, memiliki daya tarik tersendiri bagi masyarakat Kota Semarang terutama MBR. Karena lokasi Rusunawa Kaligawe dekat dengan kawasan industri Kaligawe dimana sebagian besar penghuni Rusunawa Kaligawe

yang merupakan warga relokasi lahan pembangunan Rusunawa Kaligawe, bekerja sebagai buruh. Pengembangan Kawasan Rusunawa Kaligawe juga didukung dengan pengembangan fasilitas umum, yaitu Pasar Waru sebagai sentra kerajinan dan barang bekas yang mampu memberikan peluang usaha sehingga dapat meningkatkan perekonomian bagi penghuni dan masyarakat sekitarnya. Selain itu kawasan Rusunawa Kaligawe dekat dengan berbagai fasilitas umum perkotaan berupa pasar tradisional, puskesmas, sekolah dan kantor pemerintahan.

Rusunawa Kaligawe memiliki banyak kelebihan yang dapat menjadi daya tarik tersendiri, Rusunawa Kaligawe juga memiliki banyak kekurangan yang sering dikeluhkan oleh penghuni. Kekurangan tersebut yang pertama adalah kondisi fisik Rusunawa Kaligawe mulai kondisi unitnya yang memiliki ukuran yang sempit dan terjadi rembesan pada dindingnya yang terjadi pada hampir setiap unit yang ada di Kaligawe, hingga kualitas bangunan Rusunawa Kaligawe yang rendah. Kedua, fasilitas sosial yang ada di Rusunawa Kaligawe dapat dikatakan tidak lengkap, karena ada beberapa fasilitas yang tidak tersedia padahal menjadi penting untuk penghuni, seperti: tempat bermain anak.

Dalam pengembangannya, Rusunawa Kaligawe sudah memiliki konsep pembangunan berkelanjutan yang tetap memperhatikan kebutuhan penghuninya hingga dimasa yang akan datang. Konsep pembangunan berkelanjutan harus digunakan dalam pengembangan sebuah kawasan hunian vertikal untuk tetap menjaga keberlanjutan kehidupan penghuninya hingga di masa yang akan datang yaitu dengan memilih lokasi yang dapat menjangkau ke tempat kerja serta menyediakan fasilitas yang mampu memberikan peluang ekonomi bagi penghuninya. Selain itu kondisi unit dan ketersediaan fasilitas bangunan tentunya menjadi hal yang harus diperhatikan untuk memberikan kenyamanan bagi penghuni, serta yang terakhir biaya sewa yang sesuai dengan target grup penghuni, terutama rusunawa yang ditujukan bagi masyarakat

berpenghasilan rendah, biaya sewanya harus murah.

REKOMENDASI

1. Pemilihan lokasi pengembangan kawasan hunian vertikal memilih lokasi yang dekat dengan tempat dimana sebagian besar warganya tinggal agar warga yang terkena program relokasi ataupun target grup tidak kehilangan mata pencahariannya dan kehidupannya dapat tetap berlangsung;
2. Pengembangan kawasan hunian vertikal harus didukung dengan penyediaan fasilitas umum perkotaan agar penghuni dapat dengan mudah memenuhi kebutuhan mereka,
3. Meskipun kawasan hunian vertikal sudah didukung dengan penyediaan fasilitas umum perkotaan yang memadai, tetapi juga harus didukung dengan sarana dan prasarana transportasi yang baik.
4. Untuk itulah perlu adanya pengembangan fasilitas umum perkotaan yang dapat memberi peluang ekonomi bagi penghuni, seperti pasar tradisional.
5. Pengembangan kawasan hunian vertikal selanjutnya diharapkan memperhatikan kualitas bangunan, agar tidak lagi menimbulkan permasalahan yang dapat mengganggu kenyamanan penghuni.
6. Peran serta pemerintah seharusnya juga membantu meningkatkan produktivitas penghuni dengan mengadakan pelatihan ketrampilan untuk peningkatan ekonomi penghuni rumah susun.

DAFTAR PUSTAKA

Budihardjo, Eko dan Sujarto, Djoko. 1999. *Kota Berkelanjutan*. Bandung: Penerbit Alumni

-----, 2009. *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni

Bulletin Cipta Karya. 2010. *Rusunawa untuk Mengurangi, Bukan Menambahi Kekumuhan*. Kementerian Pekerjaan Umum

Catanese, Anthony J. dan James C. Snyder (eds). 1992. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Penerbit Erlangga

Frick, Heinz. 2006. *Rumah Sederhana: Kebijakan Perencanaan dan Konstruksi*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius dan Soegijapranata University Press

Gunawan, Tjahja. 2006. *Pembangunan Rusun untuk Siapa?*. Kompas, 29 September 2006

Undang - undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

www.suaramerdeka.com diakses pada tanggal 02 Februari 2013

Yudohusodo, Siswono.,dkk. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Bharakerta.