

**PENYEDIAAN LAHAN  
DALAM MASALAH PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
Adi Sasmito\*)**

*Abstrak*

*Pada hakekatnya suatu karya Arsitektur adalah hasil upaya manusia menciptakan lingkungan yang utuh untuk menampung kebutuhan manusia (bertempat tinggal, bekerja dan berusaha, ataupun bersosial budaya) dengan sasaran utama adalah penciptaan ruang yang dapat menampung seluruh kegiatan manusia yang sekaligus memiliki makna, baik pada skala elemen bangunan suatu ruang sebagai bagian dari bangunan, sebuah rumah, suatu kelompok bangunan, suatu lingkungan, suatu kawasan dan suatu kota (Rachmadi B.S., 1997). Dengan perkembangan zaman yang semakin maju, modernisasi membawa dampak yang sangat besar kepada dunia arsitektur. Hal tersebut terbukti dengan semakin maraknya peminat desain rumah dengan gaya beraneka macam. Rumah memang bukan hanya sekedar hunian tempat tinggal, akan tetapi lebih kepada bagaimana cara agar kita bisa merasa betah dan nyaman berada dalam bangunan yang desain dan interiornya sesuai dengan yang kita inginkan, serta sesuai dengan budget yang kita miliki. Oleh karena itu permasalahan yang ada dalam pemenuhan kebutuhan rumah harus diselesaikan secara mendasar.*

**Key words: Lahan Perumahan Permukiman**

**PENDAHULUAN**

Rumah, merupakan salah satu kebutuhan primer manusia. Rumah bukan sekedar untuk berteduh, untuk berlindung dari bahaya alam tetapi tempat yang paling penting dalam kehidupan manusia. Di dalam rumahlah manusia mengembangkan diri, membentuk keluarga serta membina kehidupan sosial budaya, dan dari rumahlah manusia dapat berperan serta dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Dengan demikian peran rumahlah untuk membentuk manusia yang sehat jasmani dan rohani dengan mental spiritual yang tangguh.

Karena begitu pentingnya rumah bagi manusia, maka permasalahan yang ada dalam pemenuhan kebutuhan rumah harus diselesaikan secara mendasar. Pemecahan masalah tidak ada manfaatnya apabila tidak dicari pokok permasalahannya, yang tentunya bisa diketahui apabila ada usaha untuk menggali

---

\*) Jurusan Arsitektur FT Universitas Pandanaran

informasi yang akurat langsung dari manusia-manusia yang membutuhkan rumah.

Atas dasar mendesaknya permasalahan penyediaan perumahan baik secara umum maupun khusus yang terjadi di Indonesia dan Semarang sebagai salah satu kota terbesar di Indonesia, bahasan untuk menyelesaikan permasalahan pemenuhan kebutuhan perumahan bagi masyarakat sangatlah penting untuk dilakukan.

## **PERUMUSAN MASALAH**

Membahas perumahan adalah membahas persoalan yang bersifat universal. Hal ini menyangkut kebutuhan masyarakat luas di segala penjuru dunia. Setiap negara pasti memiliki permasalahan dalam penyediaan perumahan bagi penduduknya. Yang membedakan satu negara dengan negara lainnya adalah kondisi sosial ekonomi masing-masing negara. Kemungkinan besar didunia ini dapat dikategorikan tiga permasalahan perumahan yaitu permasalahan perumahan di negara maju, di negara berkembang dan di negara terbelakang. Sebagai contohnya permasalahan perumahan di Indonesia akan berbeda dengan negara maju seperti Amerika.

Masing-masing negara akan menghadapi permasalahan penyediaan perumahan, karena adanya pertumbuhan penduduk. Karena di dalam kehidupan masyarakat terdapat tiga tingkat sosial yaitu tingkat sosial tinggi, menengah dan rendah, maka penyediaan perumahan pun akan melihat kondisi tersebut.

Permasalahan penyediaan perumahan hampir seluruhnya berkisar mengenai penyediaan perumahan di perkotaan. Hal ini disebabkan karena adanya gejala perpindahan penduduk dari desa ke kota karena pengaruh daya tarik kota dan dorongan dari desa. Penduduk perkotaan terus meningkat, sehingga akan berdampak pula pada penyediaan lahan untuk perumahan.

Jika melihat gejala apa yang terjadi di negara maju dan berkembang berkaitan dengan masalah perumahan, maka di negara maju akan terlihat adanya akumulasi masyarakat dengan tingkat sosial rendah di tengah kota. Mereka menempati daerah perumahan yang telah ditinggalkan oleh penghuninya ke pinggiran kota karena ketidaknyamanan bertempat tinggal di pusat kota. Pusat kota dengan segala aktivitasnya menyebabkan kualitas lingkungan menjadi tak terkendali sehingga menjadi kumuh. Pertimbangan kepindahan penduduk dari pusat kota ke pinggiran kota selain mencari kenyamanan adalah sudah tersedianya jaringan transportasi yang nyaman ke pusat kota, sehingga meskipun tinggal jauh dari tempat kerja (di pusat kota), toh ada sarana transportasi yang dapat diandalkan dan mereka dapat menjangkau tarif transport yang ada.

Bagi masyarakat tingkat sosial rendah pertimbangan biaya transport menjadi alasan mereka untuk mendekati tempat kerja, meskipun mereka terpaksa harus menempati rumah dengan kualitas lingkungan yang tidak nyaman lagi.

Di Indonesia khususnya, rumah adalah investasi yang penting, sehingga masyarakat berusaha mempertahankan rumah apabila mereka sudah memilikinya atau masyarakat yang belum memiliki rumah akan berusaha untuk membelinya baik dengan membangun sendiri ataupun membeli tunai atau mengangsur. Karena tanah di pusat kota sudah jenuh dengan bangunan dan harganya pun semakin tinggi karena pengaruh fungsi pusat kota serta kelengkapannya, maka masyarakat akhirnya mencari rumah di pinggiran kota. Bagi para pendatang yang tidak mampu sama sekali baik membeli ataupun menyewa rumah, mereka terpaksa harus tinggal di squater area. Hal ini menjadikan masalah perumahan di Indonesia menjadi khas dan perlu penanganan yang spesifik.

## **PEMBAHASAN**

Menghadapi semakin bertambahnya kebutuhan akan rumah di kota-kota besar di Indonesia, maka sudah selayaknya apabila aparat pemerintah beserta swasta dalam hal ini pengembang semakin gencar mengantisipasi kebutuhan akan rumah dengan membangun kawasan perumahan yang ditujukan untuk seluruh lapisan masyarakat. Rumah yang disediakan mulai dari tipe kecil sampai dengan tipe besar. Para pengembang khususnya, berusaha untuk menarik masyarakat dengan mempromosikan area perumahan dengan ciri khas yang dimiliki baik dari gaya rumah hingga fasilitas yang disediakan maupun kemudahan untuk mencapai pusat kota. Diharapkan masyarakat tertarik dan dapat membelinya baik secara tunai maupun dengan mengangsur.

Apabila dicermati, pembangunan perumahan oleh pengembang tersebut khususnya yang dipromosikan di Semarang, belum memperhatikan kepentingan masyarakat kelas bawah. Perumahan yang ditawarkan masih terlalu jauh untuk bisa dijangkau oleh masyarakat kelas bawah meskipun tipe rumah yang ditawarkan tersebut adalah tipe rumah kecil. Untuk memenuhi kebutuhan semua lapisan masyarakat ada baiknya apabila pemerintah dan pengembang untuk mengadakan pendekatan studi tentang keinginan-keinginan atau pilihan-pilihan masyarakat berkaitan dengan rumah tinggal ataupun perumahan dimana masyarakat bertempat tinggal.

masyarakat disini diajak untuk berperan dalam usaha menyelesaikan permasalahan dalam penyediaan perumahan. Hasil studi nantinya dijadikan sebagai patokan dalam membangun perumahan. Perlunya memperhatikan suara masyarakat juga diungkapkan Prof.Ir.Eko Budihardjo dalam bukunya Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan. Persepsi dan aspirasi masyarakat tentang hakikat perumahan perlu lebih banyak digali, diteliti dan dikaji, agar tidak muncul tuduhan bahwa mereka hanyalah dilihat sebagai obyek yang perlu ‘dirumahan’. Sedangkan yang mereka dambakan adalah pengakuan atas keberadaan mereka sebagai subyek yang membutuhkan ‘perumahan’ sebagai wahana aktualisasi diri. Hierarki kebutuhan menurut Abraham Maslow, selayaknya diterapkan pula dalam bidang perumahan (*Budihardjo, 1994*).



Diagram 1. Hierarki Kebutuhan menurut Abraham Maslow.

Pembangunan rumah di Semarang khususnya, masih mengandalkan persepsi pengembang tentang kebutuhan masyarakat akan rumah, dalam hal ini berkaitan dengan luas bangunan. Pengembang hanya melihat kecenderungan masyarakat membeli tipe tertentu, tidak menggali terlebih dahulu latar belakang sosial ekonomi masyarakat beserta rumah yang menjadi pilihannya. Dengan demikian sulit untuk melihat alasan dibalik kecenderungan tersebut.

Melihat perkembangan pembangunan perumahan saat ini, maka sudah seharusnya diupayakan pengkajian tentang kebutuhan rumah/perumahan yang sesuai dengan kondisi sosial budaya serta ekonomi masyarakat, yang dilakukan baik oleh pemerintah maupun pihak swasta sebagai mitra pemerintah dalam pembangunan, bahkan oleh kalangan ilmuwan yang berkecimpung di dunia pendidikan.

Mungkin tidak ada jeleknya apabila kita mencontoh usaha yang dilakukan oleh negara lain dalam usaha mengkaji aspirasi masyarakat dalam hal yang berkaitan dengan penyediaan perumahan. Jepang, merupakan salah satu negara asia yang juga mempunyai permasalahan

dalam penyediaan perumahan. Salah satu cara mereka dalam mengantisipasi penyediaan perumahan yang sesuai dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat, yaitu dengan mengadakan penelitian yang berkesinambungan dari tahun ke tahun tentang pertumbuhan penduduk dalam hal ini adalah pertumbuhan kepala keluarga. Kepala keluarga disini dipakai sebagai faktor yang menentukan didalam penyediaan rumah. Satu keluarga yang dipimpin oleh kepala keluarga diasumsikan akan membutuhkan satu rumah. Setiap kepala keluarga mempunyai jumlah anggota keluarga serta pendapatan yang berbeda satu dengan yang lainnya atau dapat digolongkan menjadi beberapa strata pendapatan. Masing-masing keluarga dengan kondisi sosial ekonominya akan memiliki pilihan-pilihan tentang tempat tinggal mereka. Atas dasar inilah akan diketahui kecenderungan dari tahun ke tahun tentang kebutuhan rumah/perumahan. Perlu diketahui bahwa kehidupan berumah tangga di Jepang di dasari oleh suatu siklus hidup (life cycle). Setiap tahap, seseorang akan membutuhkan rumah yang sesuai dengan kondisi sosial (jumlah anggota keluarga) dan ekonomi pada tahap tersebut. Tahapan yang ada adalah sebagai berikut: dimulai dari seseorang yang baru saja lepas dari orang tua dan hidup mandiri, seseorang kawin sehingga terbentuk keluarga baru, keluarga yang baru saja memiliki bayi, keluarga yang sedang membesarkan anak, keluarga yang sedang melepaskan anak, keluarga dengan anak yang sudah berkeluarga tetapi masih bergabung dengan orang tua, keluarga yang sudah ditinggalkan anak-anak (ayah dan ibu saja), serta seseorang yang harus hidup sendiri di masa tuanya. Karena adanya siklus ini dan dibarengi dengan peretumbuhan penduduk serta perkembangan zaman, maka sudah selayaknya apabila dilakukan penelitian yang terus-menerus dan berkesinambungan.

Penelitian di Semarang tentang kecenderungan masyarakat dalam memilih tempat tinggalnya, siklus hidup dimulai dari keluarga yang baru saja menikah dan seterusnya sampai dengan keluarga dengan dua orang tua yang ditinggal anaknya berkeluarga menunjukkan gejala pola berkeluarga 'extended family' sudah mulai menipis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat cenderung untuk memilih memiliki rumah sendiri pada awal perkawinannya dengan menyesuaikan dengan awal pendapatan yang didapat. Rumah yang dipilih adalah rumah tipe kecil. Mereka, dalam melewati tahapan tidak berusaha untuk pindah rumah, tetapi cenderung untuk memperluas rumah mereka, disesuaikan dengan jumlah anggota keluarga dan kemampuan ekonominya. Karena di Indonesia dikenal dengan pola berkeluarga yang cenderung pada pola 'extended family', maka pengamatanpun diarahkan pada perkembangan pola tersebut. Dengan beralihnya pola 'extended family' ke 'nuclear family', maka kebutuhan perumahanpun akan

bertambah. Semakin tingginya biaya hidup mempengaruhi masyarakat untuk tidak memiliki pembantu rumah tangga. Sehingga pola 'nuclear family' yang semakin membudaya akan lebih murni dengan tidak adanya pembantu rumah tangga. Kondisi ini perlu juga dikaji, sehubungan dengan antisipasi penyediaan luas bangunan rumah yang relatif lebih kecil dibandingkan dengan masih terpeliharanya pola 'extended family' ataupun keluarga dengan pembantu rumah tangga. Setiap gejala seperti tersebut di atas akan berpengaruh selain pada luas bangunan, tetapi juga pada pengaturan denah.

Sangat manusiawi dan logis apabila usaha-usaha yang mengarah pada studi kebutuhan masyarakat yang menyangkut sosial budaya serta ekonomi disamping kebutuhan fisiologis, keamanan, dapat dilakukan atas dasar tujuan memberikan yang terbaik untuk masyarakat. Karena jelas, bahwa masa depan bangsa ditentukan oleh kondisi masyarakat yang mempunyai potensi positif yang tumbuh dari lingkungan tempat tinggalnya.

## **PENUTUP**

Masalah rumah/perumahan adalah masalah yang harus selalu diikuti dan dicoba untuk diselesaikan mengingat fungsi utama dari rumah/perumahan, dengan memperhatikan akar permasalahannya. Hal ini adalah bukan saja tanggung jawab pemerintah serta pihak swasta sebagai mitra pemerintah, tetapi juga dari pihak-pihak yang berkecimpung dalam dunia pendidikan, ilmu dan penelitian. Dengan adanya kepedulian dari semua pihak, masalah perumahan akan berangsur-angsur dapat terselesaikan.

## **DAFTAR PUSTAKA:**

- Budihardjo, Eko, *Percikan Masalah Arsitektur-Perumahan-Perkotaan*, Gadjah Mada University Press, 1994.
- Hornby, William, F and Melvin Jones, *An Introduction to Settlement Geography*, Cambridge University Press, 1991.
- Ley, David, *A Social Geography of City*, Harper & Row, Publisher, New York, 1983.
- Miyake Laboratory & Higashi Mikawa Area Research Centre, *Report on Toyohashi Housing Situation Research*, Miyake laboratory, Department of Architecture & Civil Engineering, Toyohashi University of Technology, 1993.
- Rachmadi B.S., *Arsitektur Sebagai Warisan Budaya*, 1997.
- Yudohusodo, Siswono, Suwarli Salam, *Rumah Untuk Rakyat*, Bharakerta, Jakarta, 1991.