

Pemanfaatan Bangunan Pemerintahan Rusunawa Tingkulu

(Fisik dan Fungsi Bangunan)

Andri M. Ogotan ⁽¹⁾, Dina A. Salangka ⁽²⁾,

⁽¹⁾ Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik

Universitas Sam Ratulangi; Bahu Link. 8, Kec. Malayang

email: ogotanandri@gmail.com, dinaangelinasilia@gmail.com

Abstrak

Rusunawa adalah Rumah Susun Sederhana Sewa. Pengguna dari Rusunawa harus menyewa dari pengembangnya. Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001 Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dan diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun. Dengan mengetahui fungsi dari Rusunawa itu sendiri maka seharusnya dapat dimanfaatkan dengan baik. Tujuan dari penelitian ini adalah melihat sejauh mana pemanfaatan Rusunawa Tingkulu dibagian ringroad Manado, dengan menggunakan penelitian deskriptif kualitatif

Pendahuluan

Perencanaan Pembangunan Daerah merupakan suatu proses perencanaan pembangunan yang dimaksudkan untuk melakukan perubahan menuju arah perkembangan yang lebih baik bagi suatu komunitas masyarakat, pemerintah dan lingkungannya dalam wilayah atau daerah tertentu dengan memanfaatkan atau mendayagunakan berbagai sumber daya yang ada dan harus memiliki orientasi yang bersifat menyeluruh, lengkap, tapi tetap berpegang pada asas prioritas (Riyadi dan Supriyadi, 2005).

Pembangunan rusunawa bukanlah bangunan tanpa masalah. Masalahnya ialah pembangunan rusunawa tidak memperhatikan kualitas dan perawatan dan kebersihan bangunan serta keberlanjutan pemanfaatan bangunan rusunawa yang mengakibatkan penurunan kualitas bangunan.

Masalah lain yang ada di rusunawa dapat juga berupa pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan fungsi ketentuan pemakaian, pengembangan ruang yang melebihi ketentuan misalnya di loteng dan teras, kondisi prasarana sarana umum (PSU) yang kurang memenuhi kebutuhan standart minimal dan sering terjadi kerusakan, fisik bangunan yang kurang terawat, dan kekumuhan karena pemanfaatan ruang yang tidak sesuai fungsi.

Permasalahan lain yang timbul juga pada rusunawa yaitu menyangkut faktor manusia penghuni rusunawa itu

sendiri. Dan faktor ini yang seringkali diabaikan oleh pemerintah pada waktu membangun rumah susun. Pola kebiasaan tinggal di rumah horisontal yang memiliki halaman, tidak sama. Dengan pola kebiasaan tinggal di rumah yang disusun secara vertikal. Pola kebiasaan manusia yang dipengaruhi oleh faktor sosial budaya

masyarakat. Yang bersangkutan yang pada gilirannya juga akan mempengaruhi perilaku masyarakat tersebut.

Landasan teori

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Bab I Ketentuan Umum

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. 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.

2. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

BAB II ; ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Penyelenggaraan rumah susun berasaskan pada:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;

- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk:

- a. 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;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam

lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan

h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

2. Kriteria

Kriteria Perencanaan Rumah Susun Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, beberapa kriteria perencanaan pembangunan rumah susun sederhana (Rusuna) adalah sebagai berikut:

1. Kriteria Umum

a. Bangunan Rumah Rusuna Bertingkat Tinggi harus memenuhi persyaratan fungsional, andal, efisien, terjangkau, sederhana namun dapat mendukung peningkatan kualitas lingkungan di sekitarnya dan peningkatan produktivitas kerja.

b. Kreativitas desain hendaknya tidak ditekankan kepada kemewahan material, tetapi pada kemampuan mengadakan sublimasi antara fungsi teknik dan fungsi sosial bangunan, dan mampu mencerminkan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya;

c. Biaya operasi dan pemeliharaan bangunan gedung sepanjang umurnya diusahakan serendah mungkin.

2. Kriteria Khusus

a. Rusuna bertingkat tinggi yang direncanakan harus mempertimbangkan identitas setempat pada wujud arsitektur bangunan tersebut.

b. Massa bangunan sebaiknya simetri ganda, rasio panjang lebar (L/B) < 3 , hindari bentuk denah yang mengakibatkan puntiran pada bangunan.

c. Jika terpaksa denah terlalu panjang (> 50 m) atau tidak simetris: pasang dilatasi bila dianggap perlu.

d. Lantai dasar dipergunakan untuk fasos, fasek dan fasum, antara lain : Ruang Unit Usaha, Ruang Pengelola, Ruang Bersama, Ruang Penitipan Anak, Ruang Mekanikal-Elektrikal, prasarana dan sarana lainnya, antara lain tempat penampungan sampah/ kotoran.

e. Lantai satu dan lantai berikutnya diperuntukan sebagai hunian yang 1 (satu) Unit Huniannya terdiri atas: 1 (satu) Ruang Duduk/Keluarga, 2 (dua) Ruang Tidur, 1 (satu) KM/WC, dan Ruang Service (Dapur dan Cuci) dengan total luas per unit maksimum 30 m².

f. Luas sirkulasi, utilitas, dan ruang-ruang bersama maksimum 30% dari total luas lantai bangunan.

g. Denah unit rusuna bertingkat tinggi harus fungsional, efisien dengan sedapat mungkin tidak menggunakan balok anak, dan memenuhi persyaratan penghawaan dan pencahayaan.

h. Struktur utama bangunan termasuk komponen penahan gempa (dinding geser atau rangka perimetral) harus kokoh, stabil, dan efisien terhadap beban gempa.

i. Setiap lantai bangunan rusuna bertingkat tinggi harus disediakan ruang bersama yang dapat berfungsi sebagai fasilitas bersosialisasi antar penghuni.

j. Sistem konstruksi rusuna bertingkat tinggi harus lebih baik, dari segi kualitas, kecepatan dan ekonomis (seperti sistem formwork dan sistem pracetak) dibanding sistem konvensional.

k. Dinding luar rusuna bertingkat tinggi menggunakan beton pracetak sedangkan dinding pembatas antar unit/sarusun menggunakan beton ringan, sehingga beban struktur dapat lebih ringan dan menghemat biaya pembangunan.

l. Lebar dan tinggi anak tangga harus diperhitungkan untuk memenuhi keselamatan dan kenyamanan, dengan lebar tangga minimal 110 cm. Railing/pegangan rambat balkon dan selasar harus mempertimbangkan faktor privasi dan keselamatan dengan memperhatikan estetika sehingga tidak menimbulkan kesan masif/kaku, dilengkapi dengan balustrade dan railing.

- m. Penutup lantai tangga dan selasar menggunakan keramik, sedangkan penutup lantai unit hunian menggunakan plester dan acian tanpa keramik kecuali KM/WC.
- n. Penutup dinding KM/WC menggunakan pasangan keramik dengan tinggi maksimum adalah 1.80 meter dari level lantai.
- o. Penutup meja dapur dan dinding meja dapur menggunakan keramik. Tinggi maksimum pasangan keramik dinding meja dapur adalah 0.60 meter dari level meja dapur.
- p. Elevasi KM/WC dinaikkan terhadap elevasi ruang unit hunian, hal ini berkaitan dengan mekanikal-elektrikal untuk menghindari sparing air bekas dan kotor menembus pelat lantai.
- q. Material kusen pintu dan jendela menggunakan bahan aluminium ukuran 3x7 cm, kusen harus tahan bocor dan diperhitungkan agar tahan terhadap tekanan angin.
- r. Plafond memanfaatkan struktur pelat lantai tanpa penutup (exposed).
- s. Seluruh instalasi utilitas harus melalui shaft, perencanaan shaft harus memperhitungkan estetika dan kemudahan perawatan.
- t. Ukuran koridor/selasar sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna, minimal 1.2m.
- u. Setiap bangunan rusuna bertingkat tinggi diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 (satu) lot parkir kendaraan untuk setiap 5 (lima) unit hunian yang dibangun.
- v. Jarak bebas bangunan rusuna bertingkat tinggi terhadap bangunan gedung lainnya minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan ditambah 0,5 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m.

Metode

1. Observasi

Observasi adalah (pengamatan) alat pengumpul data yang dilakukan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis gejala – gejala yang diselidiki (Cholid Narbuko, 2003). Pengamatan atau observasi yang dilakukan oleh peneliti memiliki peran yang besar dalam proses penelitian yang dilakukan. Pengamatan merupakan hal yang penting dalam penelitian kualitatif karena teknik pengamatan didasarkan atau pengalaman langsung, memungkinkan peneliti melihat atau mengamati sendiri, memungkinkan peneliti mencatat peristiwa dalam situasi yang berkaitan dengan pengetahuan proporsional maupun pengetahuan yang diperoleh dari data (Moleong, 2002)

2. Wawancara Mendalam

Menurut Cholid Narbuko (2003 : 83) metode interview (wawancara) adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi – informasi atau keterangan keterangan. Metode ini diharapkan akan memperoleh data primer yang berkaitan dengan penelitian ini yang dapat menjadi gambaran yang lebih jelas guna mempermudah menganalisis data selanjutnya.

3. Studi dokumentasi

Teknik ini merupakan penelaahan terhadap referensi-referensi yang berhubungan dengan faktor permasalahan penelitian.

Pembahasan

Dalam UU No.16/1985 Tentang Rumah Susun, 1985, Bab 1 pasal 1 tertulis bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal yang terbagi dalam satu-satuan masing-masing jelas batasannya, ukuran dan luasnya, dan satuan/unit yang masing-masing dimanfaatkan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Jadi rumah susun

merupakan suatu pengertian yuridis arti bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem kepemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya bersifat hunian atau bukan hunian. Secara mandiri ataupun terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan

Menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia nomor 524/KMK.03/2001 Rumah Susun Sederhana adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian dengan luas minimum 21 m² (dua puluh satu meter persegi) setiap unit hunian, dilengkapi dengan

KM/WC serta dapur, dapat bersatu dengan unit hunian ataupun terpisah dengan penggunaan komunal, dan diperuntukan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. yang pembangunannya mengacu pada Permen PU Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun berarti bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh beberapa keluarga serta mempunyai tingkat minimum dua lantai dengan beberapa unit hunian.

Rusunawa Tingkulu terletak di Jl. Tololiu Supit, Tingkulu, Kec. Wanea, Kota Manado, Sulawesi Utara



Gambar 4.1 Rusunawa Tingkulu
Sumber: Dokumentasi Peneliti

Rusunawa Manado dibangun atas kerjasama antara Kementerian PU dengan pemerintah Provinsi Sulut dan sudah selesai sejak tahun 2009.



Gambar 4.2 Unit Kamar Rusunawa Tingkulu
Sumber: Dokumentasi Peneliti

Jumlah kamar di rusun ada 99 kamar lengkap dengan kamar, ruangan tamu, kamar mandi sendiri, dapur dan tempat jemuran dengan ukuran kurang lebih 4x6.



Gambar 4.3 Rusunawa Tingkulu
Sumber: Dokumentasi Peneliti

Sebagian besar penghuni Rusunawa Tingkulu adalah MBR yang rumahnya di gusur pemerintah dan masyarakat yang rumahnya terkena bencana alam.

Berdasarkan wawancara terhadap salah satu pengelola rusunawa Tingkulu, rumah susun ini masih terbilang gratis karena belum ada pembiayaan untuk sewa.



Gambar 4.4 Rusunawa Tingkulu

Sumber: Dokumentasi Peneliti

Rusunawa Tingkulu terlihat kumuh karena ketika melihat bangunan ini tampaknya pakaian penghuni yang terpampang di bagian depan penghuni yang tidak enak untuk di pandang dan ketika masuk ke dalam ternyata lebih kumuh karena utilitas yang bermasalah.



Gambar 4.5 Plafon unit kamar Rusunawa Tingkulu

Sumber: Dokumentasi Peneliti

Disetiap unit penghuni sering menetes air sehingga itu pun mengganggu kenyamanan penghuni serta pemanfaatan ruang tidak berfungsi dengan baik yaitu tingkat kenyamanan itu sendiri. Berdasarkan wawancara, terkadang penghuni tidak leluasa memakai air untuk kebutuhan penghuni karena harus bergantian memasang air karena kalau bersamaan akan bocor.



Gambar 4.6 Plafon didepan unit kamar Rusunawa Tingkulu

Sumber: Dokumentasi Peneliti

Di depan unit kamar banyak yang menggunakan baliho-baliho bekas untuk menangkal air yang sering jatuh dari plafon atau unit di atasnya.



Gambar 4.7 RTH Rusunawa Tingkulu

Sumber: Dokumentasi Peneliti



Gambar 4.8 Drainase Rusunawa Tingkulu

Sumber: Dokumentasi Peneliti

Kurangnya pengelolaan ruang terbuka hijau dengan baik. Banyak rumput-rumput liar, serta tingkat kebersihan yang sangat memprihatinkan karena terbilang kotor. Serta drainase terbuka yang kotor.





Gambar 4.9 Ruang Bersama Rusunawa Tingkulu
Sumber: Dokumentasi Peneliti

Adapun ruang yang difungsikan untuk tempat beribadah atau ruang bersama dari penghuni sekarang sudah tidak berfungsi dengan baik karena masalah utilitas yang mengakibatkan bocor sehingga plafon pada ruangan ini berjamur dan sudah tidak layak lagi untuk digunakan sebagai tempat untuk beribadah atau ruang bersama penghuni.

Berdasarkan penelitian ini banyak ruang atau hampir semua ruang tidak berfungsi sebagaimana mestinya dan berdasarkan Undang-undang terkait Rusun Bab 2 tentang asas, tujuan dan ruang lingkup, serta kriteria rusun maka Rusunawa Tingkulu sebagian besar tidak memenuhi syarat tentang rusunawa itu sendiri.

Kesimpulan

Dari pembahasan sebelumnya dapat di tarik kesimpulan bahawa Rusunawa Tingkulu sepenuhnya tidak memenuhi syarat perundang-undangan tentang Rumah Susun. Pola perilaku penghuni yang tinggal belum memiliki kesadaran akan bangunan yang baik untuk di pandang. Dalam memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah tidak cukup hanya dengan membangun sebanyak-banyaknya rumah susun, tanpa memahami manusia calon penghuni rumah susun tersebut. Oleh karena itu dalam penghunian rumah tinggal mereka akan menggunakan/ membawa kebiasaan, adat istiadat yang merupakan latar belakang budaya, yang telah menjadi tolok ukur dalam hidupnya. Tujuan

pembangunan Rusunawa untuk mengurangi kekumuhan di perkotaan, malahan hanya Menambah Kekumuhan perkotaan.

Begitupun Rusunawa Tingkulu memiliki banyak hal yang tidak memenuhi syarat sebagai rusun karena bermasalahnya utilitas terutama air bersih yang sering bocor sehingga mengakibatkan rusunawa ini tidak bersih yang mengganggu kenyamanan penghuni serta lingkungan sekitar yang tidak terawat dan tidak sehat.

Referensi

- *Kementrian Pekerjaan Umum, 2010. Buletin Cipta Karya : Rusunawa untuk Mengurangi, Bukan Menambah Kekumuhan*
- *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang "Rumah Susun"*
- *Kriteria Perencanaan Rumah Susun Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi, beberapa kriteria perencanaan pembangunan rumah susun sederhana (Rusuna)*