

KONSEP KENYAMANAN PERUMAHAN SUB URBAN

Adhi Widyarthara

Prodi Arsitektur, Fak. Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang

e-mail: adhiwidyarthara@lecturer.itn.ac.id

ABSTRAK

Perumahan sub urban apabila ditinjau dari lokasi keberadaannya, terletak diantara perumahan kota dan desa. Perumahan kota secara fisik lebih memadati area suatu kawasan untuk permukiman dibandingkan dengan perumahan di desa. Tingkat kepadatan yang tinggi tersebut pada akhirnya juga akan mempengaruhi kondisi perumahan di pinggiran suatu kota, kawasan tersebut pada umumnya secara fisik lebih longgar karena masih didapatkan banyaknya ruang terbuka seperti kondisi di desa. Kepadatan memiliki ciri yang obyektif, oleh karenanya memiliki hubungan dengan kondisi kenyamanan secara fisik; sedangkan kesesakan yang merupakan istilah kesepadanan dari kepadatan tetapi memiliki makna subyektif yang berhubungan dengan suasana lingkungan sehingga erat kaitannya dengan kenyamanan secara psikis. Kenyamanan perumahan pada umumnya dapat dicermati dari penghuninya, bilamana merasakan betah atau kerasan tinggal di kawasan perumahan; maka tentu ada nilai kenyamanan disitu. Adapun cara untuk mencermati hal tersebut, adalah dengan pengamatan penghunian, kelengkapan sarana dan prasarana serta terjadinya peningkatan kesejahteraan dari penghuni. Hasil kajian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai acuan untuk memberikan rekomendasi guna perbaikan kualitas perumahan sehingga terjadi kenyamanan dan keberlanjutan penghunian pada suatu kawasan perumahan.

Kata kunci : kondisi perumahan-kenyamanan-keberlanjutan penghunian

1. PENDAHULUAN

Terjadinya pertumbuhan penduduk yang cukup tinggi diperkotaan, menjadi alasan bagi para pengembang untuk menyediakan perumahan untuk memenuhi tuntutan kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. Selain potensi pemenuhan hunian berasal dari penduduk perkotaan, hal lain yang perlu diantisipasi adalah keberadaan kaum pendatang yang melakukan invasi ke kota guna memperbaiki tuntutan kehidupan. Berkembangnya tuntutan untuk pemenuhan kebutuhan akan hunian, pada akhirnya mengarah pada kawasan di pinggiran kota yang sering disebut kawasan sub urban. Mengapa itu terjadi, karena di pusat kota memiliki keterbatasan dalam daya tampung untuk pemenuhannya.

Kepadatan yang terjadi di perkotaan, akan mengusik kenyamanan penghuni perumahan karena permasalahan aksesibilitas, keamanan

penghunian, menurunnya standar fisik lingkungan yang akhirnya menjadikan perumahan tidak sehat serta penghuninya dibebani biaya perawatan lingkungan yang semakin meningkat.

Agar permasalahan tidak terjadi seperti pada kawasan kota, maka perumahan di kawasan sub urban butuh suatu konsep untuk meminimalkan terjadinya masalah dengan melakukan identifikasi serta usulan untuk meningkatkan kenyamanan hunian guna perencanaan dan perancangan yang spesifik.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Makna istilah perilaku (Joyce,2004) menunjukkan manusia dalam aksinya, berkaitan dengan semua aktivitas manusia secara fisik; berupa interaksi manusia dengan sesamanya ataupun dengan lingkungan fisiknya.

Macam-macam pola perkembangan kota (Alexander,1963) karena keadaan topografi tertentu atau karena perkembangan sosial ekonomi tertentu diantaranya : 1. Pola menyebar.

Pada keadaan topografi yang seragam (uniform) dan ekonomi yang homogeny (uniform) di suatu wilayah akan berkembang suatu pola yang menyebar 'dispersed pattern'.

2. Pola sejajar (linear pattern).

Pola sejajar (linear pattern) dari perkotaan terjadi sebagai akibat adanya perkembangan sepanjang jalan, lembah, sungai atau pantai.

3. Pola merumpun.

Seringkali pola perkotaan merumpun (clustered pattern) ini berkembang berhubungan dengan pertambangan. Jika topografi agak datar tetapi terdapat beberapa relief lokal yang nyata, maka terjadilah perumpunan kota-kota. Salah satu contoh dari pola ini adalah tebaran kota (dispersed city), yaitu suatu kelompok kota yang terletak berdekatan, dan dalam hal ini tidak ada suatu kota yang lebih penting dari yang ,lain. Seringkali tebaran kota semacam ini dapat dianggap satu kota besar.

Ada 3 (tiga) aspek permintaan (demands) untuk pengadaan rumah (Turner,1976), hal tersebut adalah : effective demands, secara harfiah dimaksudkan permintaan efektif yang membuat keseimbangan antara harga dan pendapatan; pent-up demands, secara harfiah dimaksudkan permintaan yang didongkrak merupakan bagaimana dapat membebaskan atau mendatangkan suatu permintaan yang efektif; potential demands, secara harfiah dimaksudkan permintaan yang potensial merupakan permintaan yang belum diketahui.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perumahan Sub Urban menarik untuk dibahas karena memiliki karakteristik apabila dicermati dari keberadaan masyarakat transisi, pola

perkembangan kawasan, pengadaan perumahan serta kenyamanan penghunian perumahan.

Keberadaan masyarakat transisi

Masyarakat yang menghuni kawasan pinggiran kota (sub urban) secara umum akan mengalami fase perubahan dari masyarakat yang agraris seperti kebanyakan di pedesaan yang memiliki mata pencaharian sebagai petani kemudian menjadi masyarakat perkotaan yang memiliki mata pencaharian majemuk. Hal tersebut akan menimbulkan perubahan dari budaya pedesaan menjadi perkotaan, yang kemudian dapat memberikan dampak pada perilaku serta gaya hidup masyarakatnya.

Perilaku masyarakat pedesaan yang memiliki hubungan kekerabatan sehingga akrab antar sesamanya serta memegang teguh nilai-nilai tradisi, akan digerus dengan perilaku masyarakat perkotaan yang individual serta menganut tatanan global, sehingga akan mengakibatkan suatu pola pikir pragmatis yang adakalanya keluar dari tatanan budaya setempat. Sebagai contoh yang mudah dicermati adalah keberadaan alat komunikasi handphone akan melunturkan tali silaturahmi antar warga suatu kawasan. Demikian pula pengadaan lahan untuk perumahan, apabila menurut tatanan budaya setempat tentu pemenuhan tersebut akan memiliki beberapa kriteria; sedangkan apabila menggunakan pola pikir pragmatis tentu setiap lahan kosong dapat difungsikan untuk pemenuhan pengadaan perumahan yang dimaksud.

Gaya hidup sebagai individu yang mengalami perubahan perilaku pada pengadaan hunian akan tercermin dari tampilan huniannya, material yang dipergunakan serta warna hunian. Hal tersebut diakibatkan oleh tuntutan kebutuhan pengguna serta ekspresi emosionalnya agar mudah diterima untuk bersosialisasi dengan lingkungannya. Apabila pemberlakuan konsep pengadaan hunian yang membebaskan para pemilik hunian untuk memenuhi tuntutan kebutuhan serta dapat mengekspresikan emosionalnya pada perumahan, maka akan didapatkan produk rancangan yang tanpa kendali sehingga kesan menyatu sangat sulit diharapkan; dengan kata lain, kenyamanan visual pada perumahan tersebut tidak didapatkan.

Pola perkembangan kawasan

Perkembangan secara harfiah akan membahas bagaimana sesuatu menjadi banyak ataupun meluas. Apabila dikaitkan dengan pola suatu kawasan, maka proses tumbuh dan kembangnya suatu kawasan tentu memiliki pola yang spesifik.

Kawasan sub urban pada umumnya berfungsi sebagai permukiman, di dalamnya terdapat perumahan, lapangan atau ruang terbuka, serta sebagian besar lahan yang berfungsi untuk kegiatan agraris. Pada saat pertumbuhan penduduk kota masih relatif rendah dan lahan untuk

pemenuhan kebutuhan akan perumahan masih tersedia, perkembangan kawasan sub urban terjadi pada jalur yang mengakses ke pusat kota maupun ke desa disekitarnya; sehingga pola kawasan yang terbentuk saat itu dinamakan pola sejajar (*linear pattern*) karena jalur tersebut memiliki nilai keuntungan jika dihubungkan dengan tujuan ekonomi.

Seiring dengan terjadinya pertumbuhan penduduk, maka permintaan hunian menjadi melonjak sehingga dibutuhkanlah lahan yang relatif luas guna pemenuhan kebutuhan tersebut. Mengingat jalur primer sudah berfungsi, baik untuk hunian, tempat usaha, fasilitas sosial maupun penunjang hunian lainnya; maka jalur sekunder menjadi target untuk pengadaan perumahan. Istilah jalur sekunder dipergunakan karena memiliki fasilitas yang lebih rendah dibandingkan jalur primer seperti yang disebutkan terdahulu; apabila dicari analoginya, jalur primer identik dengan jalan utama sedangkan jalur sekunder identik dengan jalan kelas dua. Banyaknya permintaan akan hunian, menjadikan banyak perumahan yang diadakan pada kawasan permukiman sub urban. Sehingga keberadaan jalur menuju perumahan yang baru tersebut membentuk pola perkembangan kawasan yang menyebar.

Lahan yang tersisa untuk pengadaan perumahan tahap akhir menyebabkan aksesibilitas menuju tempat tersebut relatif cukup sulit dan terbatas, menjadikan pola perumahannya berbentuk cluster. Mengingat keberadaan cluster memiliki keterbatasan pada proses sosialisasi dengan lingkungannya, maka pola tersebut memiliki analogi terhadap pola yang merumpun pada konteks perkembangan permukiman pada kawasan sub urban.

Secara umum, pola perkembangan kawasan sub urban diawali dengan pola sejajar (*linear pattern*) karena terjadi perkembangan sepanjang jalan yang menjadi urat nadi perekonomian maupun sebagai penghubung menuju pusat kota serta desa disekitarnya. Sejalan dengan bertambahnya permintaan hunian baru maka pola menyebar terjadi pada kawasan ini, kemudian diakhiri dengan pola yang merumpun.

Ada hal menarik sesuai dengan kenyataan di lapangan, kasus yang terjadi di perkotaan pada umumnya merupakan suatu pola kawasan yang memang sudah dirancang lebih dahulu sehingga fungsi kawasan mengikuti, sedangkan pada kawasan sub urban keberadaan polanya mengikuti fungsi yang ditentukan lebih dahulu; hal ini menjadikan pola pertumbuhan kawasan sub urban merupakan kompromi antara pola yang ada di perkotaan dan di pedesaan.

Untuk kawasan perumahan, didapatkan perbedaan antara pola perumahan pada perkotaan dan pedesaan, di perkotaan pada umumnya memiliki keteraturan arah orientasi hunian secara fisik; misalnya kearah jalan yang ada, sedangkan pada pedesaan relatif tidak teratur karena arah orientasinya disesuaikan dengan hunian sebelumnya yang telah ada.

Pengadaan perumahan

Pengadaan perumahan secara harfiah memiliki makna proses mengadakan suatu perumahan, sedangkan kata mengadakan memiliki makna menyebabkan sesuatu menjadi ada. Membahas tentang perumahan, akan selalu mengkaitkan dengan rumah, prasarana (infrastruktur) perumahan serta sarana penunjang agar keberadaan perumahan berkelanjutan.

Penyebab adanya rumah karena didapatkannya aspek permintaan untuk pemenuhan kebutuhan pokok akan rumah. Secara umum, di masyarakat didapatkan 3 (tiga) jenis permintaan untuk pemenuhan tersebut; rinciannya sebagai berikut, permintaan yang efektif, permintaan yang di dongkrak serta permintaan yang potensial. Permintaan yang efektif, dicontohkan kepada seseorang yang datang ke kantor pengembang hendak membeli rumah dan siap membayar dengan lunas; permintaan yang di dongkrak, dicontohkan adanya pembeli yang ingin memiliki rumah namun belum mampu membayar dan hanya mampu membeli apabila dibantu oleh pihak lain untuk memilikinya; sedangkan permintaan yang potensial dicontohkan pada semua orang memiliki potensi untuk memiliki rumah namun hanya bermodalkan keinginan semata.

Berdasarkan permintaan tersebut, pada kawasan sub urban terdapat 3(tiga) pihak yang terkait dalam merealisasikan keberadaan rumah yang dimaksud; hal itu adalah Pemerintah, Swasta serta masyarakat. Pihak Pemerintah, yang merupakan pemegang regulasi terkait dengan perencanaan, pelaksanaan konstruksi dan pengelolaannya; Swasta sebagai suppliers (penyedia) rumah merupakan pelaksana konstruksi sedangkan masyarakat memiliki peran dominan pada perencanaan, pelaksanaan konstruksi serta pengelolaan.

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk di suatu kota, maka pengadaan perumahan memiliki analogi terhadap pengadaan rumah; namun cakupannya bertambah kompleks dengan memasukkan unsur prasarana dan sarana yang menjadi lingkup perencanaan. Keberadaan peranan masyarakat yang sangat dominan saat pengadaan perumahan di kawasan sub urban, menjadikan peran Pemerintah menjadi lemah dalam melakukan kontrol terhadap perencanaan, pelaksanaan konstruksi maupun pengelolaannya. Hal tersebut menjadikan karakteristik pada pengadaan perumahannya, padahal dalam kondisi yang mendesak kegiatan ini dapat melibatkan banyak perusahaan pengembang; oleh karenanya, yang sering terjadi adalah timbulnya kesalahan persepsi antar pengembang sehingga pada akhirnya dapat menghasilkan produk perumahan yang tidak terintegrasi satu dengan lainnya. Apabila dibandingkan dengan pengadaan perumahan di pusat kota, maka peranan perencanaan, pelaksanaan konstruksi serta pengelolaan yang sangat dominan adalah pihak Pemerintah; oleh karenanya integrasi antar perumahan dapat terjadi dengan baik. Integrasi antar perumahan, dapat terjadi pada prasarana maupun

sarana penunjangnya. Prasarana yang dimaksud adalah keberadaan jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah serta jaringan saluran air hujan (drainase). Adapun sarana penunjang dapat meliputi : aspek ekonomi yang berupa bangunan perniagaan atau perbelanjaan, aspek sosial budaya yang berupa bangunan pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olah raga, pemakaman serta pertamanan.

Kenyamanan penghunian perumahan

Kenyamanan secara harfiah memiliki makna suasana atau keadaan yang nyaman, sedangkan nyaman mengacu pada keadaan yang sehat, sejuk, bersih dan enak dirasakan. Penghunian memiliki makna proses orang yang mendiami rumah. Sehingga kenyamanan penghunian perumahan memiliki makna proses orang yang mendiami rumah hingga dapat merasakan keadaan nyaman yang ada dilingkungannya. Salah satu indikasi suatu proses mendiami rumah sehingga merasa nyaman adalah betah atau kerasan.

Menurut Turner (1972,164), salah satu variabel yang dipergunakan untuk mendapatkan kenyamanan suatu perumahan dapat diukur dari penentuan memilih lokasi; karena dari faktor lokasi ini dapat mengekspresikan identitas, keamanan, serta peluang untuk sesuatu yang diharapkan. Pada pernyataan yang lain (Turner,1976) mengatakan; ukuran permasalahan dari pengadaan perumahan adalah aksesibilitas (diukur dari letak geografi dan proses sosialisasi), keamanan lingkungan (diukur dari kontinuitas permasalahan dan nilai jual) serta standar fisik lingkungan (diukur dari rumah dan lingkungan). Kenyamanan dapat bertambah (Turner,1976) apabila penghuninya sehat sehingga tidak membayar petugas kesehatan, tidak membayar mahal pada perbaikan kondisi fisik lingkungan. Mengingat rumah merupakan benda yang dapat diperlakukan, menurut Turner (1976,53); maka terjadinya proses pertumbuhan yang dikaitkan dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dapat menambah betah dalam proses tinggal di kawasan perumahan.

Untuk meningkatkan kebetahan (livability) warga pada lingkungannya, menurut (Johara,127) dibutuhkan suatu kualitas lingkungan fisik yang menyebabkan penghuni mendapat kesejahteraan jiwa raga dan sosial berhubungan dengan pemuasan kebutuhan dasar sehari-hari.

Merujuk pada kriteria penilaian kondisi fisik lingkungan permukiman (Happy Santoso,2000) serta kriteria standar Ditjen Cipta Karya (Dept.PU,1975) maka akan diperoleh gambaran mengenai kondisi fisik eksisting permukiman; adapun nilai dari penilaian itu adalah : 5=baik sekali, 4=baik, 3=cukup, 2=kurang, 1=buruk. Uraian dari kriteria tersebut terdiri dari perumahan; air bersih; sanitasi lingkungan yang terdiri dari kondisi jalan setapak, pematuan, tempat sampah; MCK; serta sarana lingkungan yang terdiri dari Balai Desa serta pasar. Diharapkan nilai dari permukiman

tersebut signifikan dengan perumahan, mengingat bilamana permukimannya baik akan mempengaruhi proses kenyamanan penghunian pada perumahan.

Permasalahan perumahan, rawan terjadi pada masyarakat dengan strata ekonomi bawah; hal tersebut karena kurangnya perhatian terhadap lingkungan perumahan serta kondisi kemampuan ekonomi yang terbatas. Demikian juga dengan strata ekonomi yang tinggi, kurangnya perhatian terhadap lingkungan sebagai akibat egoisme penghuni karena berkeinginan untuk menampilkan identitas dirinya serta melimpahkan perawatan lingkungan pada pihak lain menjadikan kualitas perumahan menjadi menurun. Hal lain yang perlu juga dicermati adalah jumlah hunian yang melebihi kapasitas tampung lahan sehingga berpengaruh terhadap kenyamanan penghunian.

KONSEP KENYAMANAN PERUMAHAN SUB URBAN

Konsep kenyamanan fisik pada perumahan sub urban :

- Memberikan kemudahan pencapaian menuju perumahan.
- Memberikan tambahan fasilitas infrastruktur, yaitu untuk pejalan kaki yang terlindung pohon pelindung pada sisi kiri dan kanan sepanjang jaringan jalan, sehingga terjamin integrasi infrastruktur antar perumahan.
- Pemberlakuan garis sempadan bangunan untuk semua rumah tinggal 5 (lima) meter, diukur dari batas kapling terluar samping jalan hingga dinding struktur terluar.
- Melakukan pengelompokan terhadap masing-masing fungsi aktivitas, misalnya hunian yang tidak dapat digabung dengan bangunan dengan fungsi ekonomi seperti perniagaan maupun perkantoran; dengan demikian terdapat kelompok fungsi hunian, kelompok fungsi ekonomi serta kelompok fungsi sosial budaya.
- Memberikan ruang terbuka sebagai pengikat ataupun pemisah antara dua fungsi yang berlainan.
- Pengadaan tempat penampungan sampah sementara di depan bangunan rumah tinggal, sehingga petugas kebersihan mudah untuk mengambil sampah tersebut.
- Mengalokasikan ruang terbuka secara proporsional untuk 1 (satu) penghuni seluas 1,5 meter persegi.
- Meletakkan fungsi yang memiliki aspek ekonomi mudah dijangkau dari fungsi hunian, terutama untuk pemenuhan kebutuhan dasar sehari-hari.

- Melakukan perancangan fasilitas fisik lingkungan sehingga mudah dalam perawatan.

Konsep kenyamanan psikis pada perumahan sub urban :

- Memberikan kesempatan untuk mengekspresikan hunian, sebagai wujud terjadinya peningkatan kesejahteraan.
- Memberikan jaminan kepemilikan hak atas rumah serta rasa aman penghunian.

Konsep pengadaan perumahan yang berkelanjutan, antara lain :

- Merancang bangunan yang hemat energi, mudah dan murah dalam perawatan serta memanfaatkan potensi alam seoptimal mungkin.
- Mengurangi pencemaran baik udara maupun suara serta limbah. Pencemaran udara dan suara dapat dikurangi dengan memperluas kawasan penghijauan, sedangkan pencemaran limbah dengan melakukan pemisahan limbah padat dan cair. Limbah padat yang bersifat organik dapat dikelola dengan pembuatan kompos, sedangkan limbah cair dibutuhkan pengolahan secara khusus.
- Material penutup permukaan tanah diusahakan dapat meresapkan air ke dalam tanah agar keberadaan air tanah terjamin keberlanjutannya.
- Mengurangi penggunaan material bangunan yang tidak dapat di daur ulang serta menekankan bahan bangunan lokal yang tidak membahayakan kesehatan dan lingkungan.

4. KESIMPULAN

Konsep kenyamanan perumahan sub urban sangat penting untuk memberikan rekomendasi baik kepada masyarakat yang terlibat, pihak pengembang serta Pemerintah agar segala hal yang menyebabkan permasalahan dapat diminimalkan.

Memberikan nilai lebih dibandingkan dengan perumahan di pusat kota dari sisi kenyamanan, mengingat kesan kepadatan secara obyektif dapat dikurangi serta suasana longgar dapat tercipta pada perumahan sub urban, yang pada akhirnya menjadikan penghuninya memperoleh kesehatan jiwa raga dan sosial.

Menjadikan suasana perumahan yang dapat menjamin pertumbuhan sosial ekonomi penghuninya sehingga akan meningkatkan kesejahteraan individu maupun masyarakatnya.

DAFTAR PUSTAKA

Alexander J.W. 1963, *Economic Geography*, New York: University of Wisconsin, Prentice Hall, Englewood Cliffs.

- Turner, John F.C. 1976, *Housing By People*, New York: Pantheon Books.
- Santosa, Happy Ratna Sumartinah 2000, *Permukiman dan Lingkungan dalam Pengembangan Wilayah*, Pidato Pengukuhan Guru Besar, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- Joyce, Marcella Laurens 2004, *Arsitektur dan Perilaku Manusia*, Jakarta: PT Grasindo.