

**PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN  
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) DALAM  
PERSPEKTIF PEMBANGUNAN KAWASAN  
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN  
BERKELANJUTAN**

**(Studi Pada Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Sarjana  
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya**

**Disusun oleh:**

**IKA DESI ASTUTI**

**0810310257**



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI  
JURUSAN ILMU ADMINISTRASI PUBLIK  
MALANG  
2012**

## MOTTO

**Berangkat dengan penuh keyakinan  
Berjalan dengan penuh keikhlasan  
Istiqomah dalam menghadapi cobaan**

**“ YAKIN, IKHLAS, ISTIQOMAH “  
( TGKH. Muhammad Zainuddin Abdul Madjid )**

**Ada tiga hal cara pintar untuk dilakukan:**

- 1. Melalui Pemikiran, itu adalah yang paling mulia**
- 2. Melalui contoh / meniru , itu yang paling mudah**
- 3. Melalui pengalaman, itu yang terpahit.**

**(Johann Wolfgang von Goethe)**

**Tuhan mungkin tidak pernah mengabulkan doa kita,tapi Tuhan memberi kita petunjuk dan jalan  
untuk mendapatkannya**

**(John Savique Capone)**

# LEMBAR PERSEMBAHAN

Karyaku ini yang pertama aku persembahkan buat orang tua ku (Bapak dan Ibu) tersayang dan tercinta karena sudah mendukung aku selama kuliah di luar kota (Malang). Sehingga aku dapat menyelesaikan tugas akhir dalam kuliah S1 ini yaitu SKRIPSI. Terima kasih banyak aku ucapkan kepada beliau yang sudah memberikan kasih sayangnya mulai dari dahulu sampai saat ini dan do'a nya buat aku selama ini.

Yang selanjutnya untuk keluarga aku, yang ada di Kota Kediri makasih banyak atas dukungannya dan motivasinya walaupun dipisahkan dengan jarak masih tetap mendukung ku dan mendo'akan aku dari jauh.

Kemudian makasih buat Dosen Pembimbing (Bapak Hermawan dan Bapak Abdullah Said) yang sudah membimbing aku dengan penuh kesabaran. Tidak lupa saya untuk mengucapkan terima kasih banyak ke Bapak Hermawan di Dinas Pekerjaan Umum yang sudah membantu saya dalam memberikan data dan informasi mengenai penelitian ini.

Semua penghuni di kost Dinoyo 257, Mb. Rista, Mb. Nova, Reni, Indria, Shanti, Rezzania, Nana, dan Mb. Adies yang tidak hentinya memberikan semangat dan rasa sayang kepada penulis. Sahabatku dan teman-temanku seperjuangan di kampus abu-abu (FIA) 2008 Universitas Brawijaya Galih Diktya B.S, Feni Yunara, Hety Kristanti, Evi Febrianti, Indri Lianti, Ilmi Usrotin, Reni Puji Lestari, Indria Christika dan Nabilla Astrilia yang selalui ada waktunya buat memotivasi penulis dan terima kasih banyak atas dukungan yang diberikan



## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul :Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa  
(RUSUNAWA) Dalam Perspektif Pembangunan Kawasan  
Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan (Studi Pada  
Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri)

Disusun oleh : IKA DESI ASTUTI  
NIM : 0810310257  
Fakultas : Ilmu Administrasi  
Jurusan : Administrasi Publik  
Konsentrasi : -

Malang, Januari 2012

Mengetahui  
Dosen Pembimbing

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

  
**Dr. Hermawan, S.Ip, M.Si**  
NIP. 19720405 200312 1 001

  
**Drs. Abdullah Said, M.Si**  
NIP. 19570911 198503 1 003

## TANDA PENGESAHAN

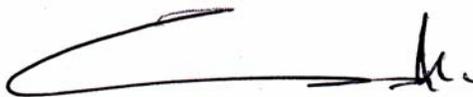
Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 5 Maret 2012  
Jam : 08.00 WIB  
Skripsi atas nama : Ika Desi Astuti  
Judul : Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Dalam Perspektif Pembangunan Kawasan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan (Studi Pada Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri)

dan dinyatakan LULUS

### MAJELIS PENGUJI

Ketua



**Dr. Hermawan, S.Ip, M.S.i**  
NIP. 19720405 200312 1 001

Anggota



**Drs. Abdullah Said, M.Si**  
NIP. 19570911 198503 1 003

Anggota



**Drs. Heri Ribawanto, MS**  
NIP. 19520911 197903 1 002

Anggota



**Drs. Mochammad Rozikin, MAP**  
NIP. 19630503 198802 1 001

## PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 Pasal 25 Ayat 2 dan pasal 70).

Malang, Februari 2012



## RINGKASAN

Ika Desi Astuti, 2012, **Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Dalam Perspektif Pembangunan Kawasan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan (Studi Pada Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri). Komisi Pembimbing : (1) Dr. Hermawan, S.Ip, M.Si (2) Drs.Abdullah Said, M.Si**

---

Kota Kediri merupakan salah satu daerah dengan perkembangan ekonomi cukup pesat. Sejalan dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan jumlah penduduk yang membutuhkan penyediaan infrastruktur yang memadai, termasuk dalam penyediaan perumahan merupakan kebutuhan yang sangat mendesak. Oleh karena itu solusi yang paling tepat untuk mengatasinya adalah pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa).

Laporan penelitian ini bermaksud mendeskripsikan dan menganalisis pembangunan Rusunawa dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri. Oleh karena itu metode penelitian yang digunakan bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Fokus penelitian ini, *pertama* proses perencanaan pembangunan Rusunawa meliputi tahapan dalam proses perencanaan pembangunan antara lain tinjauan keadaan perencanaan, perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana, penetapan tujuan rencana, identifikasi kebijakan, dan tahap persetujuan perencanaan; *kedua*, pembangunan Rusunawa di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan meliputi keberlanjutan sosial, keberlanjutan ekonomi, dan keberlanjutan lingkungan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam proses perencanaan pembangunan dari tinjauan keadaan sudah sesuai dengan lokasi perencanaan pembangunan, perkiraan keadaannya harus melakukan sesuai tahapan, tujuan perencanaan sudah sesuai, namun pengelolaannya belum ada, identifikasi sudah sesuai masalah dimasyarakat, dan tahap persetujuan ada kewenangan dari pihak pusat dan daerah. Pembangunan Rusunawa dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan, yaitu keberlanjutan sosial meliputi adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial, keberlanjutan ekonomi meliputi efisiensi dan efektifitas pemanfaatan waktu masyarakat berpenghasilan rendah selain itu adanya ruang komersil yang dapat dijadikan peluang usaha baru bagi masyarakat dan keberlanjutan lingkungan meliputi mengurangi timbulnya area permukiman kumuh yang dibangun secara swadaya dan memberikan standar perumahan yang sehat, mengurangi polusi udara dimana area permukiman MBR pada saat ini adalah titik kepadatan aktifitas dan lalu lintas padat.

Berdasarkan pemaparan diatas dapat dipahami bahwa proses perencanaan Rusunawa yang ada di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri membutuhkan waktu yang cukup lama dilihat dari perencanaan pembangunan Rusunawa. Dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan Rusunawa mampu meningkatkan kualitas hidup penghuni bukan hanya secara fisik, tetapi juga dalam aspek sosial, ekonomi dan lingkungannya Untuk itu dibutuhkan kerjasama dan koordinasi yang baik antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan kedepannya seharusnya Pemerintah Kota Kediri harus

mempunyai arah dalam hal pengelolaan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri mengenai dana operasional dan pemeliharaan rutin, juga agar diperbanyak fasilitas disekitar Rusunawa serta para penghuni Rusunawa supaya dapat menjaga, merawat fasilitas-fasilitas yang ada di dalam ruang lingkup Rusunawa agar dapat dimanfaatkan untuk masa sekarang dan masa yang akan akan datang.



## SUMMARY

**Ika Desi Astuti, 2012, The Development Of Simple Rent Flats (Rusunawa) In The Of Development Perspective Housing and Sustainable Settlements (the Study in Dandangan in District of Kediri). The Advisors Commision : (1) Dr. Hermawan, S.Ip, M.Si (2) Drs. Abdullah Said, M.Si**

---

Kediri is one of the cities with rapid economic development. With that development, the growth of the population that requires the provision of adequate infrastructure including the provision of residential is an urgent need. Therefore, the most appropriate solution to deal with is the development of simple rent flats (Rusunawa).

The aims of this research are to describe and analyze Rusunawa development in perspective of housing and sustainable settlement in the District of Dandangan Kediri. Therefore, the method which is used is descriptive with qualitative approach. The focus of this study, the first is Rusunawa covering step in course of planning of development for example seing how the land lies planning, estimate of situation a period of to pass by plan, stipulating of plan target, identify policy, and phase approval of planning; secondly, Rusunawa development in the District of Dandangan Kediri in the perspective of housing and sustainable settlements' developments include social sustainability, economic sustainability and environmental sustainability.

The results showed that there are process planning of development from seing how the land lies have as according to location planning of development, estimate of situation have to conduct according to step, target of planning have according to, but its management there is no, identifying have according to problem of society, and approval phase there is authority of center and area. Rusunawa development in the perspective of housing and settlement's sustainability is social sustainability includes public facilities and social facilities, economic sustainability includes the efficient and the effective of time utilization of low-income people moreover the available of commercial space that can be used as new business opportunities for the people, and environmental sustainability includes reducing the incidence of slum area that built by non-government institute and provide a standard healthy housing, reducing air pollution where the MBR settlement area nowadays is the point of dense activity and heavy traffic.

Based on the explanation above, it can be understood that the planning process of Rusunawa in the District of Dandangan Kediri takes a long time seen from of planning of development. In the development of sustainable housing and settlement, Rusunawa is able to improve the quality of life of the residents, not only physically but also in social, economic and environmental aspects. Therefore, it is requires cooperation and coordination between the Central Government and Local Government and in the future, Kediri's government should have a direction in terms of the management of Rusunawa in the District Dandangan Kediri about the operational funds and the regularly maintenance. It is hoped that the government can build more facilities around Rusunawa. It is also hoped that

Rusunawa's people can maintain and take care of the facilities around Rusunawa in order to be used for the present and for the future.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Perspektif Pembangunan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Berkelanjutan (Studi Pada Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri)”**

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Administrasi Publik Pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Ibu dan keluarga tercinta, atas doa, pengorbanan, dan kasih sayang yang selalu diberikan.
2. Bapak Prof. Dr. Sumartono, MS. Selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
3. Bapak Dr. Mujibur Rahman Khairul Muluk, M.Si, selaku Ketua Jurusan Administrasi Publik Universitas Brawijaya.
4. Bapak Drs. Minto Hadi, M.Si, selaku Sekretaris Jurusan Administrasi publik Universitas Brawijaya.
5. Bapak Dr. Hermawan, S.Ip, M.Si dan Drs. Abdullah Said, M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar meluangkan waktu dan pikiran demi kesempurnaan penulisan skripsi.
6. Semua Dosen Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya yang telah mengajar, mendidik dan membagi ilmunya pada penulis selama ini.
7. Bapak MatDullah selaku Kepala Bidang Permukiman di Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri, Bapak Arifin selaku Kasi Bidang Permukiman dan Bapak Hermawan yang telah bersedia membantu dan memberi informasi dan data-data yang diperlukan dalam skripsi ini.

8. Bapak Catur selaku anggota LKK Dandangan Kediri, Ibu Yuli, Ibu Rini, Bapak Dodik dan Bapak Suparman warga sekitar Kelurahan Dandangan terima kasih karena meluangkan waktu untuk bersedia diwawancarai dan memberikan informasi yang diperlukan dalam skripsi ini.
9. Temen-teman FIA Publik F-Classer dan angkatan 2008, terima kasih atas doa, dukungan, saran dan semangatnya.
10. Sahabat sekaligus saudara-saudaraku sekaligus semua penghuni di kost Dinoyo 257, Mb.Rista, Mb. Nova, Reni, Indria, Shanti, Rezzania, Nana, dan Mb. Adies yang tidak hentinya memberikan semangat dan rasa sayang kepada penulis.
11. Sahabatku dan teman-temanku seperjuangan di kampus abu-abu (FIA) Universitas Brawijaya Feni, Tya, Hety, Evi, Indri, Ilmi , Reni, Indria dan Nabilla yang selalui ada waktunya buat memotivasi penulis dan terima kasih banyak atas dukungan yang diberikan.
12. Semua pihak yang membantu menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT akan membalas budi baik semua pihak yang telah membantu pelaksanaan sampai dengan penyusunan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis sudah berusaha sekuat tenaga untuk memperoleh hasil yang terbaik namun apabila masih kurang sempurna penulis sangat mengharapkan saran dan kritik dari semua pihak demi sempurnanya skripsi ini. Penulis juga memohon maaf yang sebesar-besarnya jika ada kata-kata yang salah, itu semata-mata datang dari diri saya, dan jika ada yang bermanfaat itu semata-mata datang dari Allah SWT. Akhir kata penulis mengharapkan banyak manfaat dari skripsi ini baik untuk masa sekarang maupun masa yang akan datang. Amin.

Malang, Februari 2012

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
<b>MOTTO</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSEMBAHAN</b> .....	ii
<b>TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>TANDA PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>PERNYATAAN ORISINILITAS SKRIPSI</b> .....	v
<b>RINGKASAN</b> .....	vi
<b>SUMMARY</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xv
<b>DAFTAR GAMBAR / BAGAN</b> .....	xvi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Kontribusi Penelitian.....	12
E. Sistematika Pembahasan .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Administrasi Pembangunan .....	16
B. Konsep Pembangunan.....	17
C. Perencanaan.....	19
1. Pengertian Perencanaan .....	19
2. Pentingnya Perencanaan.....	20
3. Unsur -Unsur Perencanaan.....	21
4. Jenis-Jenis Perencanaan .....	22
D. Perencanaan Pembangunan.....	23
1. Pengertian Perencanaan Pembangunan.....	23
2. Ciri-Ciri Perencanaan Pembangunan .....	24
3. Tahap - Tahap Perencanaan Pembangunan.....	25
E. Tinjauan tentang Rumah Susun dan Permukiman .....	28
1. Pengertian Rumah Susun .....	28
2. Landasan dan Tujuan Rumah Susun.....	39
3. Pembangunan Rumah Susun.....	30
4. Pengertian Permukiman .....	31
5. Pemenuhan Kebutuhan Permukiman .....	32
F. Pembangunan Perkotaan .....	34
1. Gambaran Umum Perencanaan Tata Ruang Perkotaan .....	34
2. Kebijakan Pembangunan Perkotaan.....	42
3. Pembangunan Kawasan Sektor Perumahan dan Permukiman.....	43
4. Pembangunan Berkelanjutan.....	45



5. Pembangunan Kota Berkelanjutan.....	50
6. Pembangunan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan .....	52

**BAB III METODE PENELITIAN**

A. Metode dan Jenis Penelitian.....	58
B. Fokus Penelitian .....	59
C. Lokasi dan Situs Penelitian .....	61
D. Jenis dan Sumber Data .....	62
E. Teknik Pengumpulan Data.....	64
F. Instrumen Penelitian .....	65
G. Analisis Data .....	66

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian dan Situs Penelitian .....	68
1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Kelurahan Dandangan .....	68
a. Sejarah.....	68
b. Geografi .....	69
c. Geologi .....	71
d. Penggunaan lahan .....	71
e. Penduduk.....	73
f. Perdagangan dan Industri.....	75
2. Gambaran Umum Situs Penelitian Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri .....	76
a. Kedudukan, Tugas dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum.....	76
b. Organisasi Dinas Pekerjaan Umum .....	78
c. Misi, Tujuan dan Sasaran Dinas Pekerjaan Umum.....	80
d. Bidang Permukiman.....	81
B. Penyajian Data Fokus Penelitian.....	83
1. Proses perencanaan pembangunan Rusunawa di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri.....	83
a. Tinjauan keadaan perencanaan pembangunan Rusunawa.....	83
b. Perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana.....	86
c. Penetapan tujuan rencana.....	90
d. Identifikasi kebijaksanaan dan / atau kegiatan usaha yang perlu dilakukan dalam rencana.....	92
e. Tahap persetujuan rencana.....	96
2. Pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.....	101
a. Keberlanjutan Sosial.....	105
b. Keberlanjutan Ekonomi.....	106
c. Keberlanjutan Lingkungan.....	107
C. Pembahasan Data Fokus Penelitian.....	108
1. Proses perencanaan pembangunan Rusunawa di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri.....	108
a. Tinjauan keadaan perencanaan pembangunan Rusunawa.....	110



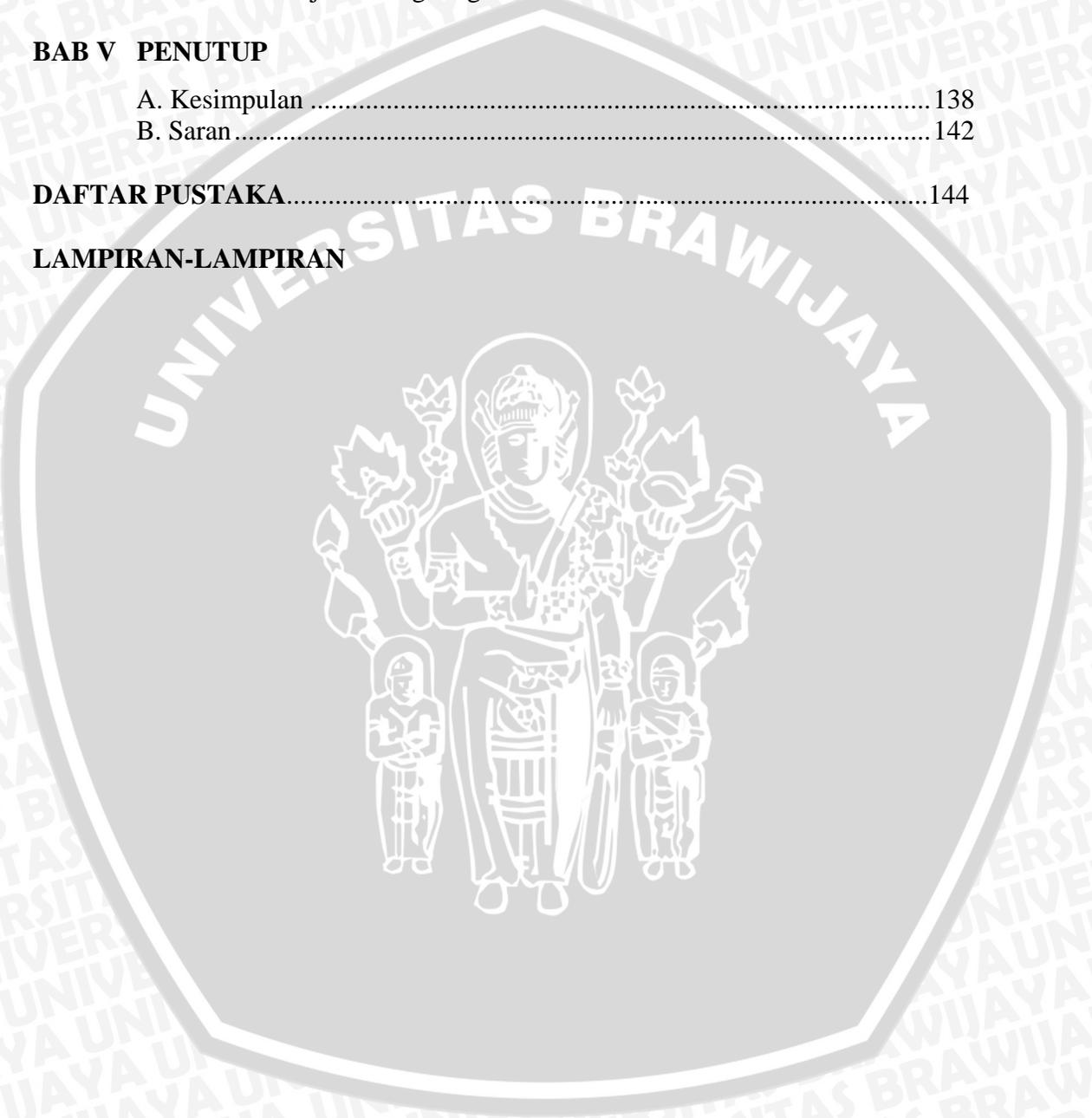
b. Perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana.....	112
c. Penetapan tujuan rencana.....	114
d. Identifikasi kebijaksanaan dan / atau kegiatan usaha yang perlu dilakukan dalam rencana.....	117
e. Tahap persetujuan rencana.....	121
2. Pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan .....	125
a. Keberlanjutan Sosial .....	131
b. Keberlanjutan Ekonomi .....	133
c. Keberlanjutan Lingkungan.....	134

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	138
B. Saran.....	142

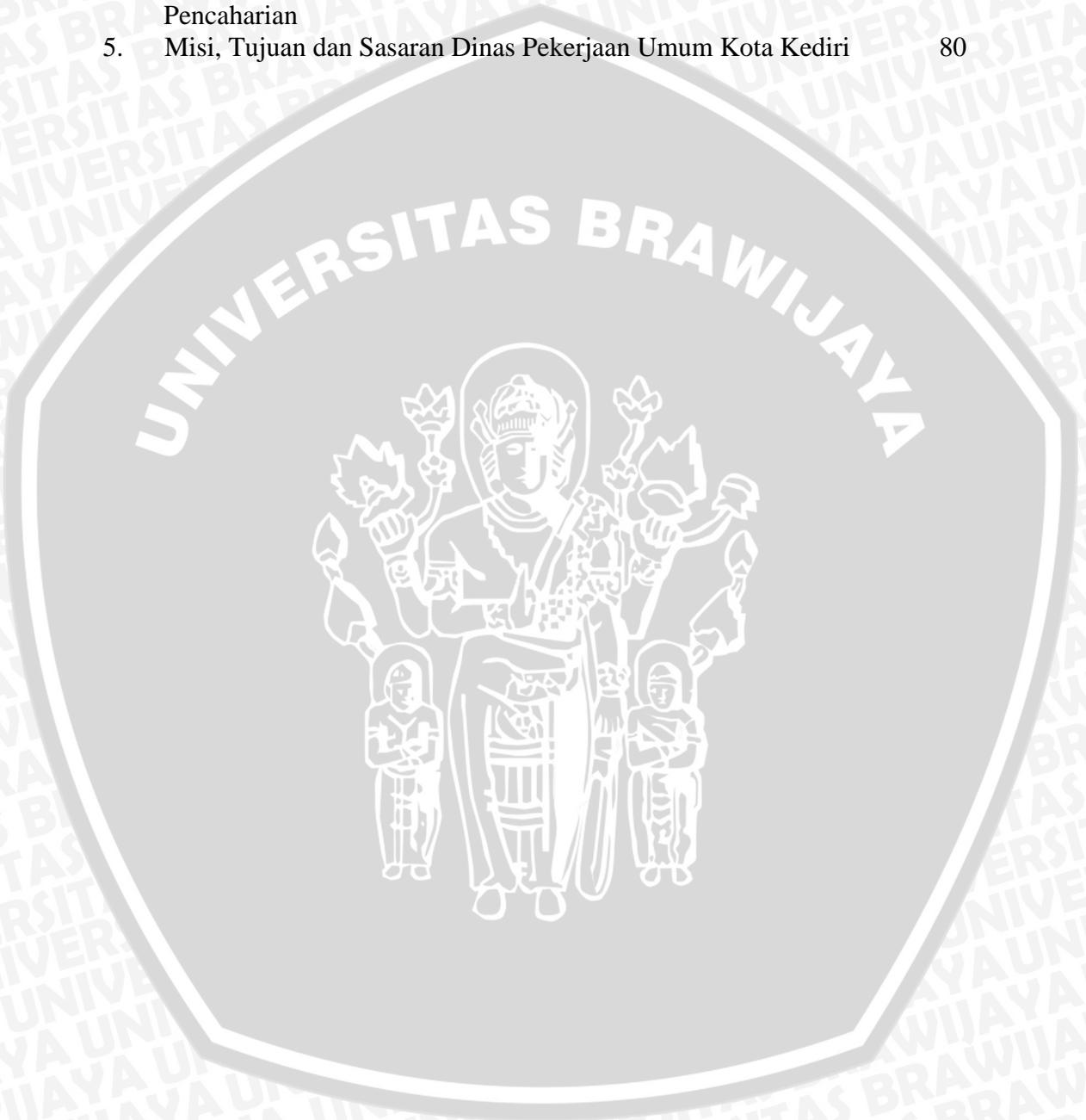
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>144</b>
----------------------------	------------

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

No.	Judul	Hal.
1.	Peruntukan dan Penggunaan Lahan di Kelurahan Dandangan Tahun 2010	72
2.	Komposisi Penduduk Kelurahan Dandangan Menurut Jenis Kelamin	73
3.	Kepadatan Penduduk di Kecamatan Kota Kediri	74
4.	Komposisi Penduduk Kelurahan Dandangan Menurut Mata Pencaharian	75
5.	Misi, Tujuan dan Sasaran Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri	80



## DAFTAR GAMBAR / BAGAN

No.	Judul	Hal.
1.	Model analisis (Milles dan Hubberman)	67
2.	Struktur Organisasi Kelurahan Dandangan	69
3.	Peta Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri	70
4.	Struktur Organisasi Kontraktor Persero PT.Waskita Karya Cabang Jawa Timur	89





## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pembangunan adalah suatu proses untuk melakukan perubahan ke arah yang lebih baik daripada sebelumnya. Dengan pembangunan diharapkan suatu negara tersebut bisa meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakatnya. “Pembangunan merupakan usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, negara, dan pemerintah menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa”(Siagian dalam Suryono, 2004:21)

Pembangunan perumahan dan permukiman sebagai bagian dari pembangunan nasional perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, berencana, dan berkesinambungan. Peningkatan dan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, dan meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman)

Setiap warga negara Indonesia mempunyai hak asasi manusia untuk hidup serta berhak mempertahankan hidup dan kehidupannya tercantum dalam UUD

1945, di pasal 28H ayat (1) dimana disebutkan bahwa:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Hak atas perumahan di Indonesia tercantum dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23) yang berlaku mulai tanggal 10 Maret 1992 yaitu dalam pasal 5 ayat (1) dimana disebutkan bahwa :

“Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati atau menikmati dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur”.

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar (*basic need*) manusia, yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan oleh manusia untuk melindungi diri dari cuaca, iklim dan gangguan lainnya. Adapun fungsi lain dari rumah adalah sebagai lingkungan tempat tinggal untuk mengembangkan kehidupan dan penghidupan keluarga. Perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kehidupan semata, akan tetapi merupakan proses berfikir dalam menciptakan ruang kehidupan untuk kehidupan masyarakat. Dengan demikian rumah dan permukiman mempunyai peranan yang sangat strategis untuk mewujudkan pembangunan nasional yang pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia yang seutuhnya.

Dalam kehidupan manusia mempunyai kebutuhan yang berbeda-beda sesuai dengan keperluan masing-masing orang tersebut, sehingga (Newmark and Thompson, 1977) dalam jurnal (Daniel, Happy Ratna Santosa.2010) menjelaskan bahwa:

Manusia sebagai makhluk pribadi mempunyai kebutuhan yang berbeda. Perbedaan kebutuhan dipengaruhi oleh karakteristik manusia dan akan terus mengalami perubahan mengikuti perubahan karakteristik manusia yang terbentuk oleh beberapa faktor antara lain pendidikan, tingkat penghasilan, agama, jenis kelamin dan sebagainya.

Pada kenyataannya kebutuhan rumah bisa berjenjang namun lebih sering bersifat sejajar dan mana yang diprioritaskan tergantung kebutuhan masing-masing individu. Berdasarkan tingkat kebutuhannya, kebutuhan manusia terhadap rumah berawal dari rumah segi empat untuk berlindung dari gangguan alam sampai menempatkan rumah sebagai media untuk aktualisasi diri bahkan sampai tempat usaha bagi penghuninya. (Newmark dan Thompson, 1977).

Dalam pembangunan perkotaan ada isu-isu dan masalah-masalah didalamnya secara umum meliputi : kota raksasa (*excessive size*); kepadatan berlebih; kekurangan sarana prasarana; permukiman kumuh dan liar; kemacetan lalu-lintas; berkurangnya tanggung jawab; pengangguran dan setengah pengangguran ; masalah rasial dan sosial; westernisasi dan modernisasi; kerusakan lingkungan; perluasan perkotaan dan berkurangnya lahan pertanian; serta organisasi administrasi. Bintarto. (1983:47-54)

Rumah susun merupakan salah satu konsep penyelesaian permasalahan permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Sifat kebijakan perkotaan harus berdasar pada kecenderungan perkembangan perkotaan, bukan tujuan akhir, melainkan untuk mencapai tujuan yang lebih luas yaitu melayani tujuan pembangunan sosial-ekonomi. Soegijoko. (2005)

Tujuan pembangunan rumah susun menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985, yaitu:

- (1) a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya;
  - b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang
- (2) Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1 huruf a). (Undang-Undang No. 16 1985 tentang Rumah Susun pasal 3)

Pembangunan yang baik adalah pembangunan yang tidak hanya ideal untuk masa kini, tetapi juga tetap berdaya guna di masa setelahnya. Dalam artian pembangunan tersebut janganlah menjadi bom waktu yang justru menimbulkan masalah di masa yang akan datang. Dewasa ini, muncul istilah “sustainable development” yang dalam bahasa Indonesia dikenal dengan sebutan “Pembangunan Berkelanjutan”. Pembangunan berkelanjutan merupakan sebuah konsep pembangunan dimana dalam prosesnya pembangunan ini memegang prinsip dasar “Memenuhi kebutuhan sekarang tanpa mengorbankan pemenuhan kebutuhan generasi masa depan”. (Brundtlan Report PBB, 1987)

Pelaksanaan program perumahan dan permukiman terdiri atas kegiatan penyediaan rumah sederhana, perbaikan kampung, peremajaan kawasan

perumahan kota, dan pemugaran perumahan desa serta perumahan nelayan. Semua kegiatan tersebut merupakan bagian dari upaya menghilangkan kawasan secara bertahap baik di perkotaan maupun di pedesaan. Dengan terus meningkatnya pembangunan sektor perumahan dan permukiman maka secara bertahap semakin dapat dipenuhi salah satu kebutuhan dasar masyarakat yaitu perumahan yang layak, bersih, sehat dan aman.

Pembangunan rusunami *city park* di Cengkareng kawasan perkotaan belum sesuai dengan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan sebagaimana yang dituangkan dalam Agenda Nasional 21 dalam hal integrasi dengan sistem transportasi dan keberlanjutan pembangunan kawasan perumahan dan permukiman. (Daniel, Happy Ratna Santosa.2010)

Perumahan menjadi prioritas dalam program pembangunan saat ini yang bertujuan meningkatkan kualitas hidup dan memberikan kontribusi terhadap pembentukan masyarakat yang peduli, namun pengalaman di Malaysia isu perumahan yang berkelanjutan masih baru dan belum familiar. Dengan merujuk kembali rumah yang sedang dibangun dalam dekade terakhir, rumah yang tidak memenuhi kriteria penting dari keberlanjutan. (Abu Hassan Abu Bakar, Arman Abd Razak, Shardy Abdullah, Aidah Awang. 2010)

Perumahan adalah salah satu kebijakan publik yang paling penting yang mempengaruhi pembangunan perkotaan. Konsep pembangunan berkelanjutan telah lama menerima pengakuan teoritis di kalangan sarjana dan memelopori banyak aplikasi pada proyek dan perkembangan. Sebagian besar pembangunan

sering didefinisikan sebagai memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa mengkompromikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri dan aspirasi.

*“Agenda 21 has defined sustainability as encompassing four dimensions or pillars: the environment, social, economic and institutional. It means that these pillars should be seen as related to one another, similar to the doctrine of the Triple Bottom Line (TBL). The TBL has received much public support for its strong advocate on balancing economy, society and the environment.”* (Agenda 21 telah mendefinisikan keberlanjutan sebagai meliputi empat dimensi atau pilar yaitu lingkungan, sosial, ekonomi dan kelembagaan. Ini berarti bahwa pilar ini harus dilihat sebagai terkait satu sama lain, mirip dengan doktrin Triple Bottom Line (TBL). TBL telah menerima dukungan publik banyak untuk advokasi yang kuat terhadap perekonomian keseimbangan, masyarakat dan lingkungan). Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010.

Dalam konteks fisik, lingkungan yang berkelanjutan akan harus menyertakan rumah yang baik, toko-toko terdekat, layanan lokal, fasilitas dan infrastruktur. Triple Bottom Line (TBL) merupakan prinsip keberlanjutan. TBL menggunakan lingkungan, domain ekonomi dan sosial (dikenal sebagai tiga pilar keberlanjutan) untuk mengevaluasi tingkat keberlanjutan suatu proyek tertentu atau pengembangan. Meskipun mengakui kegunaan prinsip TBL dan kerangka penilaian, hasil penelitian menunjukkan peran yang semakin penting dalam struktur kelembagaan dalam mempromosikan keberlanjutan perkotaan di tingkat lokal (UNCED, 1992; MMSD, 2002; Brandon & Lombardi, 2005).

Dari beberapa contoh pembangunan perumahan dan permukiman seperti uraian diatas, menunjukkan bahwa pembangunan memang harus dilakukan seiring dengan berkembangnya zaman dan kondisi dari daerah masing-masing. Pembangunan berkelanjutan di sektor permukiman diartikan sebagai pembangunan permukiman, termasuk di dalamnya pembangunan kota, secara

berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Inti pembangunan permukiman yang berkelanjutan merupakan upaya untuk meningkatkan kualitas hidup secara berkelanjutan (Kirmanto 2002).

Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan salah satu wujud program penanganan kawasan permukiman kumuh di perkotaan dengan pendekatan peremajaan kota atau *urban renewal*. Hal tersebut diharapkan dapat meningkatkan kualitas kawasan permukiman dan mengurangi proporsi kawasan kumuh dan tidak layak huni di perkotaan. Selain itu bagi warga yang tinggal di Rusunawa dapat lebih meningkatkan produktivitasnya sekaligus kesejahteraannya. Karena alasan itu, pembangunan Rusunawa dirasakan sudah sangat mendesak keberadaannya. Pembangunan Rusunawa tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus terpadu dan disiapkan melalui tahapan dalam kemas Perencanaan Peremajaan Kawasan Permukiman Kumuh yang ditetapkan dalam program pengembangan permukiman perkotaan dan oleh karenanya merupakan salah satu agenda prioritas dalam Strategi Pengembangan Kota yang diamanatkan dalam RTRW - K. Pembangunan Rusunawa sangat sesuai untuk hunian di kota-kota besar mengingat keterbatasan lahan selain diperuntukkan untuk perbaikan kawasan permukiman di perkotaan. Dengan konsep bangunan vertikal, maka diharapkan lahan untuk ruang terbuka hijau dan daerah resapan air jumlahnya akan bertambah sehingga dapat mencegah terjadinya banjir dan mengurangi kepadatan perumahan diperkotaan. (Data dari Dinas Pekerjaan Umum Kediri)

Kota Kediri merupakan salah satu daerah dengan perkembangan ekonomi cukup pesat. Sejalan dengan perkembangan tersebut, pertumbuhan jumlah penduduk yang membutuhkan penyediaan infrastruktur yang memadai, termasuk dalam penyediaan perumahan merupakan kebutuhan yang sangat mendesak. Bagaikan dua sisi mata uang, peningkatan investasi dan ketersediaan infrastruktur dapat menjadi daya tarik bagi pengembangan perumahan dan pada sisi sebaliknya ketersediaan infrastruktur serta kedekatannya dengan permukiman dan tenaga kerja dapat menjadi daya tarik bagi penanaman modal dan urbanisasi secara besar-besaran.

Program pembangunan rumah susun merupakan salah satu usaha pemerintah untuk dapat memberikan tempat tinggal yang layak bagi warganya. Rusunawa itu sendiri merupakan program dari pemerintah pusat. Rusunawa tersebut sangat dibutuhkan warga di lingkungan Kelurahan Dandangan yang terkesan kumuh dan sempit. Adanya daerah kumuh ini merupakan pertanda kuatnya gejala kemiskinan, yang antara lain disebabkan oleh adanya urbanisasi berlebih, di kota-kota tersebut. Secara umum, daerah kumuh (*slum area*) diartikan sebagai suatu kawasan permukiman atau pun bukan kawasan permukiman yang dijadikan sebagai tempat tinggal yang bangunan-bangunannya berkondisi substandar atau tidak layak yang dihuni oleh penduduk miskin yang padat. Kawasan yang sesungguhnya tidak diperuntukkan sebagai daerah permukiman di banyak kota besar, oleh penduduk miskin yang berpenghasilan rendah dan tidak tetap diokupasi untuk dijadikan tempat tinggal, seperti bantaran

sungai, di pinggir rel kereta api, tanah-tanah kosong di sekitar pabrik atau pusat kota, dan di bawah jembatan (layang). (<http://alfitriunad.multiply.com/>).

Dalam melakukan proyek pembangunan, dimana daerah yang akan dilakukan pembangunan, haruslah benar-benar mendapat perhatian khusus dari pemerintah yang bersangkutan. Sebagaimana dalam pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri yang masih mempunyai berbagai masalah. Masalah tersebut antara lain:

1. Izin mendirikan bangunan dalam Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dalam pematangan lahan sudah, tapi kalau bangunannya masih dalam proses. Padahal penyiapan lahan untuk pembangunan Rusunawa di Kelurahan Dandangan sudah selesai sejak tahun lalu. Jika 26 Agustus 2010 sudah dimulai, diperkirakan selesai pada 23 Maret 2011, jadi proses pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) selesai dalam kurun waktu kurang lebih 6 bulan. Namun hingga saat ini Rusunawa belum dapat ditempati oleh masyarakat. Kementrian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Ciptakarya melaksanakan program pengembangan permukiman pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Kediri yang berada di Kelurahan Dandangan Kota Kediri Jawa Timur. Semua pelaksanaan proyek pembangunan dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri sifatnya hanya memfasilitasi, untuk bangunannya dan semuanya dibiayai pemerintah pusat.

2. Perda (Peraturan Daerah) yang mengatur tentang Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa) yang terletak di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri masih dalam proses dikarenakan rancangan Perda (Peraturan Daerah) sudah selesai dibuat oleh Pemerintah Kota namun Perda (Peraturan Daerah) setelah itu masih harus dikirim ke pusat dulu untuk dipertimbangkan kembali. Hal ini dapat menghambat proses pembangunan Rusunawa. Yang seharusnya Rusunawa sudah dapat digunakan oleh masyarakat yang benar-benar ingin mendapatkan rumah yang layak huni. Dengan adanya Rusunawa ini juga dapat meminimalisir adanya kawasan kumuh. Namun sampai saat ini Rusunawa belum dapat ditempati dan dapat menghambat Rusunawa dalam pembangunan kawasan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan, dimana hal ini sangat diperlukan dalam pembangunan yang dapat memberikan manfaat kedepannya baik disegi ekonomi, sosial, maupun lingkungan .

Berkaitan dengan hal tersebut maka pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dalam konsep pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan untuk Rusunawa di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri sangat perlu diperhatikan. Mengingat pembangunan Rusunawa ini nantinya diharapkan dapat meningkatkan intensitas penggunaan lahan dan sumberdaya lainnya serta mampu mencegah tumbuhnya kawasan kumuh perkotaan.

Berdasarkan permasalahan di atas, bahwa betapa pentingnya pembangunan Rusunawa dalam pembangunan perkotaan di Indonesia khususnya Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri, maka dengan paparan diatas peneliti tertarik untuk menuangkan dalam skripsi yang berjudul:

**“Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Perspektif Pembangunan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Berkelanjutan (Studi Pada Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri)”.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah, maka diidentifikasi dan rumusan masalah yang akan menjadi kajian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan?
2. Bagaimanakah pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini diantaranya untuk mengetahui dan menganalisis:

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisa proses perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

#### **D. Kontribusi Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh manfaat sebagai berikut:

1. Kontribusi Akademis
  - a. Sebagai media pengembangan keilmuan dalam Ilmu Administrasi Publik khususnya Administrasi Pembangunan.
  - b. Sebagai masukan untuk penyempurnaan bagi para peneliti selanjutnya dan sebagai peningkatan serta pengembangan ilmu pengetahuan.
2. Kontribusi Praktis
  - a. Bagi masyarakat sebagai media pengetahuan mengenai pentingnya pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.
  - b. Bagi pemerintah penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan, saran perbaikan mengenai pembangunan Rumah Susun Sederhana

Sewa dalam perpektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

### **E. Sistematika Pembahasan**

Untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai skripsi ini, di bawah ini disampaikan pokok-pokok pembahasan yang ada dalam setiap bab, yaitu :

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari latar belakang yang sedikit dapat dijelaskan bahwa pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) merupakan salah satu wujud program penanganan kawasan permukiman kumuh di perkotaan dengan pendekatan peremajaan kota, salah satunya Kota Kediri merupakan salah satu daerah dengan perkembangan ekonomi cukup pesat, sehingga membutuhkan solusi untuk mengatasinya yaitu dengan pembangunan Rusunawa. Rumusan masalah dalam penelitian ini mengenai bagaimanakah proses perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan, dan bagaimanakah pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan. Tujuan penelitian skripsi ini untuk mengetahui dan menganalisa proses perencanaan pembangunan dan pelaksanaan pembangunan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan

Dandangan dalam prespektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan. Kontribusi penelitian ini mengenai kontribusi akademis yang berisi untuk pengembangan ilmu pengetahuan, dan kontribusi praktis bagi masyarakat untuk pengetahuan bahwa pentingnya pembangunan berkelanjutan, sedangkan bagi instansi untuk pertimbangan, saran dalam pembangunan Rusunawa dalam perspektif pembangunan berkelanjutan.

## BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini menguraikan teori-teori yang digunakan dengan materi penulisan skripsi. Kebanyakan teori yang digunakan yaitu mengenai perencanaan pembangunan, tinjauan rumah susun dan permukiman, pembangunan berkelanjutan, perencanaan tata ruang perkotaan, pembangunan sektor kawasan perumahan dan permukiman serta pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan karena skripsi ini meneliti mengenai pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

## BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini penelitian bersifat deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Pengumpulan data dengan cara wawancara, observasi, dan dokumentasi. Teknik analisa menggunakan model interaktif yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

#### BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam proses perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) mempunyai beberapa tahap. Beberapa tahapan dalam proses perencanaan pembangunan antara lain tinjauan keadaan perencanaan, perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana, penetapan tujuan rencana, identifikasi kebijakan, dan tahap persetujuan perencanaan. Mengenai pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan, yaitu adanya keberlanjutan sosial, keberlanjutan ekonomi, dan keberlanjutan lingkungan

#### BAB V : PENUTUP

Proses perencanaan Rusunawa yang ada di Kelurahan Dandangan Kota Kediri membutuhkan waktu yang cukup lama. Dalam pembangunan perumahan dan permukiman yang berkelanjutan Rusunawa mampu meningkatkan kualitas hidup penghuni bukan hanya secara fisik, tetapi juga dalam aspek sosial, ekonomi dan lingkungannya. Dengan hal tersebut diperlukan koordinasi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah agar pembangunannya cepat selesai, mengenai pembangunan berkelanjutan harus ada kerjasama antara Pemerintah Kota Kediri, Dinas Pekerjaan Umum dan masyarakat agar dapat memanfaatkan Rusunawa untuk masa sekarang dan masa depan.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Administrasi Pembangunan

Administrasi pembangunan merupakan salah satu bagian dari administrasi Negara. Administrasi pembangunan ini mempunyai fokus analisis berupa proses pembangunan yang diselenggarakan oleh suatu negara dalam rangka pencapaian tujuan dan cita-cita negara bangsa tertentu, termasuk cara-cara ilmiah yang dipergunakan dalam pemecahan masalah, menghadapi tantangan, memanfaatkan peluang, dan menyingkirkan ancaman (Siagian, 2005:23).

Selanjutnya, Siagian menyebutkan definisi dari administrasi pembangunan yaitu sebagai suatu usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, negara, dan pemerintah menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa (*nation-building*). Selain itu, Tjokroamidjojo dalam Siagian (2005:24) menyebutkan bahwa administrasi pembangunan adalah proses pengendalian usaha (administrasi) oleh negara/pemerintah untuk merealisasikan pertumbuhan yang direncanakan ke arah suatu keadaan yang dianggap lebih baik dan kemajuan di dalam berbagai aspek kehidupan bangsa.

Dari definisi tersebut dapat diketahui tentang ide pokok dari administrasi pembangunan, adalah adanya suatu proses yang terus menerus, usaha yang

dilakukan dengan perencanaan, orientasi pada perubahan yang signifikan dari keadaan sebelumnya, memiliki arah yang lebih modern dalam artian luas mencakup seluruh aspek kehidupan berbangsa dan bernegara, dan memiliki tujuan utama untuk membina bangsa.

### **B. Konsep Pembangunan**

Istilah pembangunan sudah tidak asing lagi bagi setiap warga negara, bagi negara berkembang khususnya, pembangunan selalu menjadi fokus utama kegiatan negara dan telah menjadi sesuatu yang dapat memotivasi untuk meraih keberhasilan dan kesuksesan dalam setiap aspek kehidupan. Pembangunan merupakan usaha yang dilakukan masyarakat untuk meningkatkan taraf hidupnya. Sedangkan menurut Tjokrowinoto dalam Suryono (2004:21) yang menyimpulkan bahwa definisi pembangunan merupakan citra pembangunan dalam perspektif diakronis (pembangunan menurut tahap pertumbuhan dan periode waktu yang dasarnya tidak jelas) yaitu sebagai berikut :

- a) Pembangunan sebagai proses perubahan sosial menuju ketatanan kehidupan masyarakat yang lebih baik.
- b) Pembangunan sebagai upaya manusia sadar, terencana dan melembaga.
- c) Pembangunan sebagai proses sosial yang bebas nilai (*value free*)
- d) Pembangunan memperoleh trancedental, sebagai metadisiplinar, bahkan memperoleh bentuk sebagai ideologi yaitu *phenomenon the ideology of developmentalism*.

- e) Pembangunan sebagai konsep yang sarat nilai mencakup proses pencapaian nilai yang dianut suatu bangsa secara meningkat.
- f) Pembangunan menjadi *culture specific, situation specific, and time specific*.

Selanjutnya, menurut Siagian dalam Suryono (2004:21) disebutkan bahwa pembangunan merupakan usaha atau rangkaian usaha pertumbuhan dan perubahan yang berencana yang dilakukan secara sadar oleh suatu bangsa, negara, dan pemerintah menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa. Siagian mengemukakan beberapa ide pokok dalam pembangunan yaitu:

- a) Pembangunan merupakan suatu proses;
- b) Pembangunan merupakan suatu usaha yang secara sadar dilaksanakan;
- c) Pembangunan dilakukan secara berencana dan perencanaannya berorientasi pada pertumbuhan dan perubahan;
- d) Pembangunan mengarah kepada modernitas;
- e) Modernitas yang dicapai melalui pembangunan bersifat multi dimensional; dan
- f) Proses dan kegiatan pembangunan ditujukan kepada usaha membina bangsa dalam rangka pencapaian tujuan bangsa dan negara yang telah ditentukan.

Dengan demikian, definisi-definisi tersebut sesungguhnya menjelaskan bahwa pembangunan adalah suatu proses untuk melakukan perubahan ke arah

yang lebih baik daripada sebelumnya, yang dilakukan secara sadar dan terencana yang bertujuan untuk menciptakan kehidupan masyarakat yang lebih baik. Selain itu, dengan pembangunan diharapkan suatu negara tersebut bisa meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakatnya.

### C. Perencanaan

#### 1. Pengertian Perencanaan

Dalam setiap pelaksanaan kegiatan pasti membutuhkan suatu perencanaan. Suatu perencanaan dibuat berdasarkan tujuan yang jelas dan perencanaan tersebut nantinya akan dibuat sebagai acuan dalam melaksanakan suatu kegiatan atau program. Menurut Tjokroamidjojo (1987:12), perencanaan adalah:

- a. Perencanaan dalam arti luas adalah suatu proses mempersiapkan secara sistematis kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu.
- b. Perencanaan adalah suatu cara bagaimana mencapai hasil yang terbaik (*maximum output*) dengan sumber-sumber yang ada supaya lebih efisien dan efektif.
- c. Perencanaan adalah penentuan tujuan yang hendak dicapai atau yang akan dilakukan, bagaimana, mengapa, dan oleh siapa.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan perencanaan merupakan kegiatan yang dilakukan sistematis agar mencapai tujuan, dan dapat mencapai hasil yang diinginkan.

## 2. Pentingnya Perencanaan

Perencanaan merupakan kegiatan dari pembangunan yang paling prioritas, karena perencanaan menentukan arah, prioritas dan strategi pembangunan. Perencanaan digunakan untuk membuat segala kegiatan dalam suatu program atau kegiatan dapat tersusun secara sistematis dan berkesinambungan, sehingga pencapaian tujuan dapat terealisasi.

Menurut Soekartawi (1990:24-27) bahwa pentingnya aspek perencanaan yang diakibatkan dengan aspek pembangunan dapat diklasifikasikan menjadi dua topik utama pembahasan, yaitu:

### a. Perencanaan sebagai alat pembangunan

Perencanaan dalam konteks sebagai “alat” mempunyai keunggulan komprehensif, antara lain:

1. Perencanaan dapat dipakai sebagai alat untuk dijadikan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pembangunan.
2. Perencanaan dapat dipakai sebagai alat penentuan berbagai alternatif dari berbagai kegiatan pembangunan.
3. Perencanaan dapat dipakai sebagai penentuan skala prioritas.
4. Perencanaan dapat dipakai sebagai alat “peramalan” (*forecasting*) dari kegiatan pada masa akan datang.

### b. Perencanaan sebagai tolok ukur dari keberhasilan dan kegagalan pembangunan.

Perencanaan sebagai tolok ukur dari keberhasilan dan kegagalan pembangunan yang mengandung arti bahwa kegiatan pembangunan

yang gagal bisa jadi karena aspek perencanaannya yang tidak baik, dan begitu sebaliknya.

Dengan demikian, perencanaan dibuat untuk dijadikan sebagai pedoman atau penuntun dalam melaksanakan pembangunan. Oleh perencanaan selalu direvisi pada setiap saat atau pada jangka waktu tertentu. Hal ini dimaksudkan untuk memperbaiki kesalahan pada masa lalu dan untuk dipakai sebagai pedoman perbaikan pada pelaksanaan pembangunan pada masa yang akan datang.

### 3. Unsur-unsur Perencanaan

Dalam perencanaan diperlukan adanya unsur-unsur bahan perencanaan yang baik yaitu data dan ramalan (*forecasting*), sehingga perencanaan yang baik mencakup enam unsur pokok menurut Syamsi (1986:134) antara lain:

1. Apa (What), yaitu mengenai materi kegiatan apa yang akan dilaksanakan.
2. Mengapa (Why), yaitu alasan memilih dan menetapkan kegiatan tersebut dan mengapa diprioritaskan.
3. Bagaimana dan berapa (How dan how much), yaitu mengenai cara dan teknis pelaksanaan yang dibutuhkan, dengan cara yang tersedia.
4. Dimana (Where), yaitu pemilihan tempat yang strategis untuk pelaksanaan kegiatan (proyek).
5. Kapan (When), yaitu pemilihan waktu/timing yang tepat.
6. Siapa (Who), yaitu menentukan siapa orang yang akan melaksanakan kegiatan tersebut.

Dengan demikian, maka suatu perencanaan yang baik harus bisa menjawab pertanyaan-pertanyaan pokok (5W+1H). Apabila perencanaan didasarkan pada

pokok-pokok tersebut, maka akan menghasilkan perencanaan yang baik dan mudah untuk dilaksanakan, dan mencapai tujuan.

#### 4. Jenis-jenis Perencanaan

Perencanaan dapat dibagi menjadi beberapa jenis tergantung dari sudut pandang mana perencanaan ditinjau. Dengan adanya berbagai sudut pandang tersebut, maka selanjutnya dalam bagian ini akan diuraikan mengenai jenis-jenis perencanaan dari segi waktu, segi wilayah, dan segi hierarki.

Berikut ini adalah jenis-jenis perencanaan berdasarkan jangka waktu rencana, yaitu terdapat tiga pola, antara lain:

- a. Rencana jangka panjang (*long term plan*). Perencanaan ini memerlukan waktu 10 tahun ke atas.
- b. Perencanaan jangka menengah (*medium term plan*). Perencanaan ini memerlukan waktu 3 sampai dengan 8 tahun.
- c. Rencana jangka pendek (*short term plan*). Perencanaan ini memerlukan waktu antara setengah sampai dengan 2 tahun. (Tjokroamidjojo, 1987:69-71)

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perencanaan itu terbagi sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan dan dilaksanakan sesuai dengan program yang sudah direncanakan sebelumnya.

Sedangkan Aji dan Sirait ( 1984:28-29) mengklasifikasikan perencanaan berdasarkan segi wilayah. Perencanaan tersebut dilaksanakan berdasarkan suatu batas tertentu, hal ini berarti bahwa sumber-sumber diarahkan untuk keperluan daerah itu sendiri. Perencanaan ditinjau dari segi wilayah, yaitu:

- a. Perencanaan nasional. Batas wilayah perencanaan ini adalah batas wilayah suatu negara tertentu.
- b. Perencanaan daerah. Batas wilayah perencanaan ini adalah batas wilayah suatu daerah atau regional yang terdiri dari perencanaan daerah perkotaan dan perencanaan daerah pedesaan.

Selain itu, Aji dan Sirait (1984:29) menjabarkan perencanaan dari segi hirarki atau tingkatan. Perencanaan ini meliputi perencanaan tingkat sektor, tingkat program, dan tingkat proyek. Perencanaan tingkat sektor mencakup sektor-sektor yang ditangani dalam pelaksanaan suatu pembangunan, misalnya sektor pertanian, sektor perkebunan, dan sektor-sektor yang lain. Perencanaan-perencanaan ini selanjutnya diperinci menjadi berbagai program dan dijabarkan menjadi proyek-proyek pembangunan.

#### **D. Perencanaan Pembangunan**

##### **1. Pengertian Perencanaan Pembangunan**

Perencanaan pembangunan merupakan suatu hal yang sangat penting karena pembangunan berkaitan dengan perubahan ke arah yang lebih baik pada masa yang akan datang. Menurut Tjokroamidjojo (1987:12) perencanaan pembangunan adalah suatu pengarahan penggunaan sumber-sumber pembangunan (termasuk sumber-sumber ekonomi) yang terbatas untuk mencapai tujuan yaitu keadaan sosial ekonomi yang lebih baik secara efisien dan efektif. Sedangkan Soekartawi (1990:78) mengartikan perencanaan pembangunan sebagai suatu proses pemikiran dan penentuan menyeluruh yang sudah dipertimbangkan

sedemikian rupa, dibuat secara sistematis untuk mencapai tujuan tertentu pada waktu yang telah ditetapkan untuk masa mendatang.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan perencanaan pembangunan adalah suatu proses pemikiran dan pengarahan sumber-sumber pembangunan secara efektif dan efisien untuk mencapai tujuan pada masa yang akan datang.

## 2. Ciri-ciri Perencanaan Pembangunan

Perencanaan pembangunan memiliki ciri-ciri tersendiri yang dapat memudahkan untuk membedakannya dengan perencanaan yang lain. Menurut Tjokroamidjojo ciri-ciri suatu perencanaan pembangunan bersifat usaha pencapaian tujuan-tujuan pembangunan biasanya berkaitan dengan peranan pemerintah sebagai pendorong pembangunan (*agent of development*). Dengan demikian, maka menurut Tjokroamidjojo (1987:49-52) ciri-ciri perencanaan pembangunan, yaitu:

- a. Usaha yang mencerminkan rencana untuk mencapai perkembangan sosial ekonomi yang tetap (*setady social economic growth*).
- b. Usaha yang dicerminkan dalam rencana untuk meningkatkan pendapatan perkapita.
- c. Usaha mengadakan perubahan struktur ekonomi
- d. Adanya perluasan kesempatan kerja
- e. Adanya usaha untuk melakukan pemerataan pembangunan
- f. Adanya usaha pembinaan lembaga-lembaga ekonomi masyarakat yang lebih menunjang kegiatan-kegiatan pembangunan

- g. Adanya kemampuan membangun secara bertahap yang lebih didasarkan kepada kemampuan nasional
- h. Terdapatnya usaha secara terus menerus untuk menjaga stabilitas ekonomi.

Berdasarkan ciri-ciri yang di uraikan di atas perencanaan pembangunan harus dilakukan sebagaimana mestinya untuk memperoleh hasil yang baik. Dalam perencanaan pembangunan penggunaan sumber daya yang ada harus bisa dimanfaatkan dengan baik agar tercapainya tujuan yang dikehendaki..

### 3. Tahap-tahap Perencanaan Pembangunan

Terdapat proses perencanaan pembangunan menurut beberapa para ahli. Menurut Tjokroamidjojo (1987:57-60) tahap-tahap dalam suatu proses perencanaan sebagai berikut:

- a. Penyusunan rencana.

Penyusunan rencana ini terdiri dari unsur-unsur :

1. Tinjauan keadaan. Tinjauan keadaan atau *review* ini dapat berupa tinjauan sebelum memulai sesuatu rencana ( *review before take of*) atau suatu tinjauan tentang pelaksanaan rencana sebelumnya ( *review of performance* ). Dengan kegiatan ini diusahakan dapat dilakukan dan diidentifikasi masalah-masalah pokok yang ( masih ) dihadapi, seberapa jauh kemajuan telah dicapai untuk menjamin kontinuitas kegiatan-kegiatan usaha, hambatan-hambatan yang masih ada, dan potensi-potensi serta prospek yang masih bisa dikembangkan.
2. Perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana. Sering juga disebut sebagai *forecasting*. Dalam hal ini diperlukan data-data statistik, berbagai

hasil penelitian dan teknik-teknik proyeksi. Mekanisme informasi untuk mengetahui kecenderungan-kecenderungan perspektif masa depan.

3. Penetapan tujuan rencana ( plan objectives ) dan pemilihan cara-cara pencapaian tujuan rencana tersebut. Dalam hal ini seringkali nilai-nilai politik, sosial masyarakat, memainkan peranan yang cukup penting.

4. Identifikasi kebijaksanaan dan / atau kegiatan usaha yang perlu dilakukan dalam rencana. Suatu kebijaksanaan atau *policy* mungkin perlu didukung oleh program-program pembangunan.

5. Tahap persetujuan rencana

Proses pengambilan keputusan disini mungkin bertingkat-tingkat, dari putusan di bidang teknis kemudian memasuki wilayah proses politik.

Dengan demikian apabila suatu perencanaan dilakukan sesuai dengan tahap-tahapan yang sudah ada, maka perencanaan tersebut akan mencapai tujuan yang diinginkan.

b. Penyusunan program rencana.

Dalam tahap ini dilakukan perumusan lebih terperinci mengenai tujuan atau sasaran dalam jangka waktu tertentu, suatu perincian jadwal kegiatan, jumlah dan jadwal pembiayaan serta penentuan lembaga atau kerjasama antara lembaga mana yang akan melakukan program-program pembangunan. Bahkan daripada masing-masing proyek-proyek pembangunan sebagai bagian ataupun tidak daripada program-program tersebut terdahulu. Seringkali program kegiatan dan pembiayaan yang konkrit daripada program-program atau proyek-proyek pembangunan

tersebut dalam project plan yang dituang dalam project form. Bahkan ini menjadi alat rencana, alat pembiayaan, alat pelaksanaan dan alat evaluasi rencana yang penting.

- c. Tahap berikutnya dalam proses perencanaan adalah pelaksanaan rencana.

Dalam hal ini seringkali perlu dibedakan antara tahap eksplorasi, tahap konstruksi dan tahap operasi. Hal ini perlu dipertimbangkan karena sifat kegiatan usahanya berbeda. Dalam tahap pelaksanaan operasi perlu dipertimbangkan kegiatan-kegiatan pemeliharaan.

- d. Tahap berikutnya adalah dilakukan pengawasan atas pelaksanaan rencana.

Tujuan daripada pengawasan adalah :

- a) Mengusahakan supaya pelaksanaan rencana berjalan sesuai dengan rencananya;
- b) Apabila terdapat penyimpangan maka perlu diketahui seberapa jauh penyimpangan tersebut dan penyebabnya;
- c) Dilakukannya tindakan korektif terhadap adanya penyimpangan penyimpangan.

Dengan demikian dalam tahap ini diperlukan suatu sistem monitoring dengan mengusahakan pelaporan dan feedback yang baik daripada pelaksanaan rencana.

- e. Dalam proses perencanaan perlu dilakukan pula evaluasi.

Evaluasi ini membantu kegiatan pengawasan. Dalam hal ini dilakukan suatu evaluasi atau tinjauan yang berjalan secara terus menerus, sering kali disebut sebagai *concurrent review*. Evaluasi juga dilakukan

sebagai pendukung tahap penyusunan rencana yaitu evaluasi tentang situasi sebelum rencana dimulai dan evaluasi tentang pelaksanaan rencana sebelumnya. Tjokroamidjojo (1987:57-60)

Berdasarkan uraian diatas, perencanaan pembangunan bisa dilihat sebagai sistem yang berkesinambungan. Jadi dalam melakukan perencanaan pembangunan sesuai proses perencanaan pembangunan tertentu agar pelaksanaan pembangunan bisa berjalan dengan baik dalam rangka mencapai tujuan yang telah ditentukan.

#### **E. Tinjauan tentang Rumah Susun dan Permukiman**

Tinjauan terhadap rumah susun dilakukan terkait dengan pendeskripsian tentang pengertian rumah susun, landasan dan tujuan rumah susun, pembangunan rumah susun dan prinsip dasar pembagunan rumah susun.

##### **1. Pengertian rumah susun**

Rumah susun merupakan salah satu konsep penyelesaian permasalahan permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Rumah susun merupakan jenis penggolongan hunian bertingkat, baik untuk golongan berpenghasilan rendah (rumah susun sederhana sewa), golongan berpenghasilan menengah (rumah susun sederhana), maupun golongan berpenghasilan atas (rumah susun mewah). Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan.

Menurut undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang rumah susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan,

yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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. Landasan dan tujuan rumah susun

Secara umum, pembangunan rumah susun berlandaskan pada asas kesejahteraan umum, keadilan, dan pemerataan, serta keserasian dan keseimbangan dalam perikehidupan. Tujuan pembangunan rumah susun menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985, yaitu:

- a. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
- c. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

Dengan demikian, dapat disimpulkan tujuan dibangunnya rumah susun adalah memenuhi kebutuhan akan rumah di kawasan perkotaan, dimana dalam perkembangannya disertai dengan keterbatasan lahan untuk permukiman.

### 3. Pembangunan rumah susun

Secara umum, pembangunan rumah susun dilakukan sesuai dengan tingkat kepentingan dan kemampuan masyarakat terutama bagi yang berpenghasilan rendah. Sedangkan pelaku pembangunan rumah susun meliputi:

- a. Badan Usaha Milik Negara atau Daerah
- b. Koperasi
- c. Badan Usaha Milik Swasta yang bergerak dalam bidang tersebut
- d. Swadaya Masyarakat.

Dengan ini, pelaku-pelaku yang terlibat dalam pembangunan rumah susun sangat mempengaruhi proses pembangunan dari rumah susun tersebut. Untuk itu para pelaku harus mengetahui dengan jelas wewenang, kewajibannya masing-masing, agar proses pembangunan rumah susun berjalan lancar.

Menurut Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 Pasal 7, lokasi pembangunan rumah susun adalah pada:

- a. Tanah hak milik.
- b. Tanah hak guna bangunan.
- c. Tanah hak pakai atas tanah negara.
- d. Hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, dalam pemilihan lokasi untuk didirikan ataupun dibangun rumah susun harus sesuai dengan peraturan yang sudah ada agar di dalam pembangunannya tidak ada lagi kejanggalan ataupun permasalahan yang muncul mengenai lokasi pembangunan rumah susun.

Tinjauan mengenai permukiman dilakukan dengan mendeskripsikan pengertian permukiman dan pemenuhan kebutuhan permukiman.

#### **4. Pengertian permukiman**

Pengertian permukiman menurut Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, yaitu bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan. Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan, sedangkan rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Program penataan permukiman yang dilakukan oleh pemerintah sebagai salah satu bagian dari kebijaksanaan untuk menanggulangi masalah-masalah permukiman bertujuan untuk:

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.

d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

Dengan adanya penataan permukiman tersebut maka akan menciptakan suasana perumahan dan permukiman yang asri, bersahabat dengan lingkungan dan dapat mengurangi permukiman kumuh di kota yang dapat merusak keindahan perkotaan.

### **5. Pemenuhan kebutuhan permukiman**

Perumahan atau permukiman memiliki arti yang sangat strategis dan juga sangat penting dalam kehidupan setiap masyarakat. Dalam konteks yang luas, pada hakekatnya masalah perumahan tidak dapat dilepaskan dan bahkan merupakan bagian integral dari masalah sosial, ekonomi, dan kebudayaan bangsa serta permukiman nasional dalam arti luas. Ini mengingatkan bahwa perumahan merupakan bagian dari kebutuhan dasar (*basic need*), yang mesti dipenuhi oleh setiap orang untuk mempertahankan eksistensinya.

Dalam kehidupan manusia mempunyai kebutuhan yang berbeda-beda sesuai dengan keperluan masing-masing orang tersebut, sehingga (Newmark and Thompson, 1977) dalam jurnal (Daniel, Happy Ratna Santosa.2010) menjelaskan bahwa:

Manusia sebagai makhluk pribadi mempunyai kebutuhan yang berbeda. Perbedaan kebutuhan dipengaruhi oleh karakteristik manusia dan akan terus mengalami perubahan mengikuti perubahan karakteristik manusia yang terbentuk oleh beberapa faktor antara lain pendidikan, tingkat penghasilan, agama, jenis kelamin dan sebagainya. Bila perumahan dikaitkan dengan kebutuhan dasar manusia maka Abraham Maslow membuat hirarki tentang kebutuhan rumah sebagai berikut :

1. *Psychological needs* ; merupakan kebutuhan biologis yang hampir sama untuk setiap manusia, yang merupakan kebutuhan terpenting disamping sandang dan pangan.
2. *Safety or security needs* ; merupakan keinginan manusia untuk melindungi segala sesuatu yang menjadi miliknya. Keamanan yang dimaksud disini terkait dengan jaminan untuk mendapatkan makanan.
3. *Social needs* ; merupakan kebutuhan rasa saling memiliki dan rasa saling mencintai. Seseorang akan membutuhkan orang lain untuk menggalang kerjasama. Akhirnya mereka akan membentuk kelompok-kelompok sosial sehingga memunculkan ikatan kekeluargaan, dan timbulnya lembaga sosial.
4. *Self esteem or ego needs* ; merupakan kebutuhan untuk diakui, dan hal ini dapat mendorong perasaan untuk saling memiliki, saling berperan aktif dalam kelompok sosial yang ada.
5. *Self actualization needs* ; merupakan kebutuhan untuk mengaktualisasikan diri karena pada hakekatnya setiap orang mempunyai keunikan dan kemahiran tersendiri.

Pada kenyataannya kebutuhan rumah bisa berjenjang namun lebih sering bersifat sejajar dan mana yang diprioritaskan tergantung kebutuhan masing-masing individu. Berdasarkan tingkat kebutuhannya, kebutuhan manusia terhadap rumah berawal dari rumah segi empat untuk berlindung dari gangguan alam sampai menempatkan rumah sebagai media untuk aktualisasi diri bahkan sampai tempat usaha bagi penghuninya. (Newmark dan Thompson, 1977).

Secara lebih lanjut, pada pasal 27 Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman disebutkan bahwa dalam usaha untuk meningkatkan kualitas permukiman, pemerintah memberikan bimbingan, bantuan dan kemudahan kepada masyarakat baik dalam tahap perencanaan maupun dalam tahap pelaksanaan, serta melakukan pengawasan dan pengendalian terhadap penyediaan kawasan permukiman tersebut. Peningkatan kualitas permukiman dilakukan dengan beberapa kegiatan, yaitu perbaikan atau pemugaran, peremajaan, dan pengelolaan serta pemeliharaan yang berkelanjutan.

## **F. Pembangunan Perkotaan**

### **1. Gambaran Umum Perencanaan Tata Ruang Perkotaan**

Perencanaan tata ruang perkotaan berbeda dengan perencanaan tata ruang wilayah karena intensitas kegiatan di perkotaan jauh lebih tinggi dan lebih cepat berubah dibanding dengan intensitas pada wilayah di luar perkotaan. Hal ini membuat perencanaan penggunaan lahan di perkotaan harus lebih rinci dan diantisipasi jauh kedepan.

Sebetulnya, penataan ruang di perkotaan sudah lebih dahulu diatur ketimbang penataan ruang untuk keseluruhan wilayah. Setelah kemerdekaan sudah ada pengaturan baru sejak tahun 1985 berupa surat keputusan bersama menteri dalam negeri dan menteri pekerjaan umum, berupa pembagian wewenang dalam perencanaan kota. Sesuai dengan keputusan bersama tersebut Departemen Dalam Negeri bertanggungjawab dibidang administrasi perencanaan kota sedangkan Departemen Pekerjaan Umum bertanggungjawab di bidang teknik (tata ruang) kota. Atas dasar wewenang itu, Menteri Pekerjaan Umum mengeluarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 640/KPTS/1986 Tentang Perencanaan Tata Ruang Kota dan Menteri Dalam Negeri mengeluarkan PERMENDAGRI Nomor 2 Tahun 1987 tentang pedoman Penyusunan Rencana Kota.

Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) adalah suatu rencana pemanfaatan ruang kota, yang berisikan rencana pembangunan kota yang terkait dengan ruang, sehingga tercapai tata ruang yang dituju dalam kurun waktu tertentu dimasa yang akan datang (Tarigan, 2010:69). Rencana program

pembangunan kota disusun untuk 20 tahun ke depan dan dibagi dalam tahapan lima tahunan. Dalam hal ini harus dipadukan pendekatan regional (ruang). Sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 640/KPTS/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang Kota, ada empat tingkatan Rencana Ruang Kota, yaitu sebagai berikut:

a. Rencana Umum Tata Ruang Perkotaan

Rencana Umum Tata Ruang Perkotaan menggambarkan posisi kota yang direncanakan terhadap kota lain secara nasional dan hubungannya dengan wilayah belakangnya.

b. Rencana Umum Tata Ruang Kota

Rencana Umum Tata Ruang Kota menggambarkan pemanfaatan ruang kota secara keseluruhan.

c. Rencana Detail Tata Ruang Kota

Rencana Detail Tata Ruang Kota menggambarkan pemanfaatan ruang kota secara lebih rinci.

d. Rencana Teknik Ruang Kota

Rencana Teknik Ruang Kota menggambarkan rencana geometri pemanfaatan ruang kota sehingga sudah bisa menjadi pedoman dalam penentuan pembangunan/konstruksi di kota.

Berdasarkan Rencana Ruang Kota maka dalam perencanaannya sudah di bagi dari beberapa tingkatan sesuai dengan bagiannya masing-masing dan yang mempunyai fungsi tertentu dan manfaatnya untuk perencanaan ruang kota.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 640/KPTS/1986

BAB III (dalam Tarigan, 2010:70), RUTRK setidaknya harus berisikan hal-hal sebagai berikut:

a. Kebijakan pembangunan penduduk kota

Kebijakan pembangunan penduduk berkaitan dengan jumlah penduduk dan kepadatan penduduk pada setiap bagian wilayah kota. Jumlah penduduk untuk keseluruhan kota harus diproyesikan dengan memperhatikan tren masa lalu dan adanya berbagai perubahan ataupun usaha/kegiatan yang bisa membuat laju pertumbuhan penduduk bisa lebih cepat atau lebih lambat dari masa lalu.

Proyeksi penduduk untuk masing-masing bagian wilayah kota lebih dipengaruhi oleh adanya faktor-faktor yang menjadi daya tarik bagian wilayah kota tersebut. Misalnya tumbuhnya berbagai usaha yang menjadikan lapangan kerja, dibukanya kawasan permukiman oleh pengembang, dibukanya jalan baru, ditingkatkannya kualitas sebuah jalan, dibangunnya jaringan utilitas (air, listrik, telepon, dan gas) atau dibangunnya berbagai fasilitas kepentingan umum (pasar, sekolah, rumah sakit, dan taman). Kebijakan pemerintah kota adalah mengatur kepadatan penduduk untuk masing-masing bagian wilayah kota, baik dengan mengatur daya tarik suatu bagian wilayah kota maupun dengan mengeluarkan

peraturan, misalnya tentang luasnya perpetakan, menetapkan koefisien dasar bangunan (KDB) pengkhususkan penggunaan bidang lahan tertentu, atau melarang kegiatan tertentu.

#### b. Rencana Pemanfaatan Ruang Kota

Rencana struktur/pemanfaatan ruang kota adalah perencanaan bentuk kota dan penentuan berbagai kawasan di dalam kota serta hubungan hierarki antara berbagai kawasan tersebut. Bentuk kota tidak bisa terlepas dari sejarah perkembangan kota, namun sedikit banyak dapat diarahkan melalui penyediaan fasilitas/prasarana dan penetapan berbagai ketentuan yang berkaitan dengan tata guna lahan. Dalam rencana struktur ruang kota setidaknya harus ditetapkan kawasan dari berbagai kegiatan utama seperti perdagangan, industri, perkantoran/jasa, fasilitas sosial, terminal, dan perumahan.

Selain ditetapkan luas kawasan untuk masing-masing kegiatan juga ditetapkan hierarkinya, misalnya ada pasar yang ditujukan untuk melayani perdagangan regional/grosir, ada yang melayani kota/bagian kota, dan ada yang melayani lingkungan perumahan/eceran. Bentuk kota /struktur ruang kota yang diinginkan akan mempengaruhi arah perkembangan kota di masa yang akan datang, fungsi utama yang terdapat pada setiap bagian kota, tingkat pelayanan umum pada setiap bagian kota, dan arah rujukan di antara berbagai fasilitas yang sejenis yang berbeda jenjang.

### c. Rencana struktur pelayanan kegiatan kota

Rencana struktur pelayanan kegiatan kota menggambarkan hierarki fungsi kegiatan sejenis di perkotaan. Berbagai fasilitas yang ada perlu direncanakan penjenjangannya disertai lokasinya, misalnya menyangkut pendidikan, kesehatan, pasar, terminal, kantor pos, perbankan, dan jasa.

Dalam menetapkan luas wilayah pengaruh/daya tarik dari masing-masing fasilitas perlu dicatat adanya segmentsi pasar. Misalnya untuk fasilitas pendidikan ada pangsa pasar untuk berkualitas tinggi dan ada pangsa pasar untuk kualitas biasa. Jadi harus diperkirakan besarnya masyarakat yang menginginkan fasilitas yang berbeda tersebut.

### d. Rencana sistem transportasi

Rencana sistem transportasi menyangkut perencanaan sistem pergerakan dan prasarana penunjang untuk berbagai jenis angkutan yang terdapat di kota, seperti angkutan jalan raya, angkutan kereta api, angkutan laut, angkutan sungai, angkutan danau, penyeberangan, serta angkutan udara. Untuk angkutan jalan raya perlu diterapkan jaringan jalan berupa arteri primer hingga jalan lokal sekunder, disertai dengan terminal, baik untuk penumpang maupun barang. Untuk kereta api ditetapkan jalur kereta api dan stasiunnya. Untuk angkutan laut, sungai, danau, dan penyeberangan diatur alur pelayaran dan lokasi pelabuhan. Untuk angkutan udara berupa lokasi lapangan terbang (pelabuhan udara) dan jalur penghubungnya ke inti kota. Luas dan kapasitas masing-masing terminal, pelabuhan, stasiun dan lapangan terbang harus direncanakan.

#### e. Rencana sistem jaringan utilitas kota

Yang mencakup perencanaan ini adalah sumber beserta jaringannya untuk air minum, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, saluran pembuangan air hujan, saluran pembuangan air limbah rumah tangga dan sistem pembuangan sampah. Untuk masing-masing jaringan ditetapkan kapasitas/daya tampung untuk masing-masing kota serta fasilitas pendukung yang dibutuhkan untuk melancarkan kerja jaringan.

#### f. Rencana Kepadatan Bangunan

Rencana kepadatan bangunan menggambarkan presentase lahan yang tertutup bangunan pada suatu lingkungan bagian kota. Masyarakat mungkin menginginkan seluruh lahan yang dimilikinya dijadikan bangunan karena lebih menguntungkan ditinjau dari sudut pendapatan yang mungkin diperoleh. Akan tetapi apabila hal ini terjadi, kondisi lingkungan menjadi tidak nyaman/pengap, arus anginnya akan terganggu, kurangnya taman/halaman yang hijau, udara setempat akan kekurangan oksigen yang berdampak pada kesehatan. Oleh karena itu kepadatan perlu diatur. Namun demikian, ada bagian pusat kota yang kepadatan bangunannya cukup tinggi sehingga sulit untuk ditata kembali. Jika ada bagian kota yang kepadatan bangunannya belum begitu tinggi atau sedang bertumbuh maka kebijakan kepadatan bangunan perlu diterapkan secara tegas.

#### g. Rencana ketinggian bangunan

Ketinggian bangunan perlu diatur karena menyangkut keindahan dan kenyamanan kota. Ketinggian yang seragam pada suatu lingkungan akan mempengaruhi keindahan lingkungan tersebut. Secara umum bangunan diperkenankan cukup tinggi di pusat kota dan makin kurang tinggi apabila menuju kepinggiran kota. Hal ini terutama perlu dijaga untuk jalur yang merupakan alur angin sehingga akan membuat pusat kota tetap mendapat arus angin sehingga kenyamanan di pusat kota tetap terpelihara.

#### h. Rencana pembagian/pemanfaatan air baku

Rencana pembangunan dan pemanfaatan air baku sangat perlu diperhatikan untuk perkotaan. Hal ini karena sumber air yang tersedia sangat terbatas sedangkan kebutuhan air diperkotaan terus meningkat. Harus diinventarisasi sumber-sumber yang mungkin dipergunakan untuk memenuhi air perkotaan, baik yang sudah dimanfaatkan maupun yang bisa dimanfaatkan di masa yang akan datang.

#### i. Rencana penanganan lingkungan kota

Rencana penanganan lingkungan kota adalah langkah-langkah yang akan ditempuh untuk masing-masing lingkungan bagian kota baik untuk pembangunan maupun untuk menjaga kenyamanan lingkungan hidup perkotaan. Pada langkah awal sudah ditetapkan rencana pemanfaatan ruang kota untuk masing-masing bagian/lingkungan kota. Pada langkah ini perlu dibuat rencana yang lebih rinci

dan ditetapkan prioritas agar pemanfaatan ruang kota itu mengaruh pada penggunaan yang ditetapkan. Hal ini juga bersangkutan dengan ketepatan/pengaturan/pengendalian dan melengkapi faktor pendukung agar penggunaan lahan menuju ke arah yang diinginkan.

j. Tahapan pelaksanaan pembangunan

Tahapan pelaksanaan pembangunan bersangkutan dengan apa yang direncanakan terbangun/terrealisir untuk masing-masing tahapan. Biasanya setiap tahapan berjangka waktu lima tahun. Pembangunan itu sendiri ada yang berupa aktivitas masyarakat dan ada yang merupakan program yang dibiayai dari anggaran pemerintah. Program yang dibiayai pemerintah ditujukan untuk mendorong pihak masyarakat membangun sesuai dengan tahapan yang ditentukan ataupun mengisi fasilitas kepentingan umum apabila masyarakat sudah memiliki cukup aktivitas pada lingkungan tersebut.

k. Indikasi unit pelayanan kota

Unit pelayan kota adalah berbagai unit kegiatan yang melayani kepentingan umum, baik berupa kantor pemerintahan, pelayanan kesehatan, pelayanan pendidikan, pelayanan sosial kemasyarakatan luasnya, atau pemadam kebakaran. Jumlah dan lokasinya serta tahap-tahap pembangunannya harus direncanakan. Unit pelayanan yang direncanakan bisa yang unit sama sekali baru peningkatan dari yang sudah ada, atau rehabilitasi dari fasilitas yang tersedia. Wilayah pelayanan setiap unit pelayan diatur sedemikian rupa sehingga seluruh wilayah dapat tercakup tetapi juga dihindari pelayanan yang tumpang tindih.

Berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 640/KPTS/1986 tentang RUTRK (Rencana Umum Tata Ruang Kota) maka ada beberapa tingkatannya seperti yang sudah dijelaskan di atas. Apabila dilakukan dengan baik maka perencanaan pembangunan di perkotaan akan sesuai dengan tujuan yang diinginkan.

## 2. Kebijakan Pembangunan Perkotaan

Dalam pembangunan perkotaan ada isu-isu dan masalah-masalah didalamnya secara umum meliputi : kota raksasa (excessive size); kepadatan berlebih; kekurangan sarana prasarana; permukiman kumuh dan liar; kemacetan lalu-lintas; berkurangnya tanggung jawab; pengangguran dan setengah pengangguran ; masalah rasial dan sosial; westernisasi dan modernisasi; kerusakan lingkungan; perluasan perkotaan dan berkurangnya lahan pertanian; serta organisasi administrasi. Bintarto. (1983:47-54)

Dengan adanya masalah itu maka diperlukan suatu pembangunan perkotaan untuk mengatasinya. Pembangunan dilakukan sesuai dengan pokok-pokok masalah yang dihadapi setiap masing-masing kota.

Ditinjau dari lingkupnya, isu atau permasalahan pembangunan perkotaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu permasalahan dalam lingkup eksternal kota dan permasalahan internal kota. Isu eksternal antara lain adalah ketidakseimbangan pertumbuhan antar kota-kota besar, metropolitan dengan kota-kota menengah dan kecil; kesenjangan pembangunan antara desa dan kota; belum berkembangnya wilayah-wilayah strategis dan cepat tumbuh; dan

banyaknya wilayah yang masih tertinggal dalam pembangunan. Isu internal kota adalah permasalahan-permasalahan yang terjadi di dalam kota yang harus dihadapi oleh kota itu sendiri, antara lain: kemiskinan, kualitas lingkungan hidup, dan kapasitas daerah dalam pengembangan dan pengelolaan perkotaan. Sifat kebijakan perkotaan harus berdasar pada kecenderungan perkembangan perkotaan, bukan tujuan akhir, melainkan untuk mencapai tujuan yang lebih luas yaitu melayani tujuan pembangunan sosial-ekonomi. Soegijoko. (2005)

Dalam konteks kebijakan pembangunan perkotaan di Indonesia, perlu adanya suatu Strategi Nasional Pengembangan Perkotaan yang memiliki suatu kerangka strategi :

- (1) Di tingkat lokal perlu strategi yang mengakomodir kondisi lokal dan variasi-variasi yang diperlukan;
- (2) Di tingkat nasional, perlu ada keserasian dan sinergitas;
- (3) Dalam penetapan dan pelaksanaan kebijakan nasional untuk menerapkan desentralisasi dan otonomi daerah maka strategi pembangunan perkotaan pun perlu dilaksanakan dengan prinsip desentralisasi untuk mengakomodir kondisi dan aspirasi daerah sehingga dapat menjadi landasan program-program pembangunan daerah.

### **3. Pembangunan Kawasan Sektor Perumahan dan Permukiman**

Dalam Pembangunan Nasional masalah penyediaan perumahan dan permukiman yang layak huni sangat penting diperhatikan, buku Pembangunan

Nasional (1995:132-134) yang disusun oleh Lembaga Ketahanan Nasional (Lemhannas) memberikan definisi yaitu:

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian penting di dalam upaya pengentasan kemiskinan, peningkatan derajat kesehatan masyarakat, dan peningkatan produktivitas, dengan penyediaan kebutuhan dasar akan masyarakat akan perumahan yang sehat, air yang bersih dan lingkungan yang sehat serta terjangkau oleh daya beli masyarakat. Pelaksanaan program perumahan dan permukiman terdiri atas kegiatan penyediaan rumah sederhana, perbaikan kampung, peremajaan kawasan perumahan kota, dan pemugaran perumahan desa serta perumahan nelayan. Semua kegiatan tersebut merupakan bagian dari upaya menghilangkan kawasan secara bertahap baik di perkotaan maupun di pedesaan.

Dengan terus meningkatnya pembangunan sektor perumahan dan permukiman maka secara bertahap semakin dapat dipenuhi salah satu kebutuhan dasar masyarakat yaitu perumahan yang layak, bersih, sehat dan aman. Berbagai upaya telah dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman antara lain pengadaan perumahan sederhana, pemugaran perumahan desa, perbaikan kampung, penataan bangunan, dan peremajaan permukiman kota. Program pendukung untuk mempercepat dan mempermudah pencapaian sasaran pembangunan perumahan dan permukiman antara lain dilakukan pembinaan umum pembangunan perumahan, peningkatan keterampilan, penelitian dan pengadaan produksi bahan bangunan setempat.

Program pendukung lainnya penyediaan air bersih yang cukup dan memenuhi persyaratan kesehatan bagi masyarakat yang tinggal di perkotaan maupun di pedesaan termasuk daerah pantai.

Selain itu keberhasilan pembangunan perumahan dan permukiman juga telah membantu perluasan kesempatan usaha dan lapangan kerja serta mendorong berkembangnya industri bahan bangunan terutama bahan bangunan yang murah dan memenuhi persyaratan teknis. Disamping itu juga telah mendorong makin meningkatnya kesadaran akan pentingnya perencanaan tataruang dan keterkaitannya serta keterpaduannya dengan lingkungan sosial.

#### **4. Pembangunan Berkelanjutan**

Pembangunan yang baik adalah pembangunan yang tidak hanya ideal untuk masa kini, tetapi juga tetap berdaya guna di masa setelahnya. Dalam artian pembangunan tersebut janganlah menjadi bom waktu yang justru menimbulkan masalah di masa yang akan datang. Dewasa ini, muncul istilah “sustainable development” yang dalam bahasa Indonesia dikenal dengan sebutan “Pembangunan Berkelanjutan”. Pembangunan berkelanjutan merupakan sebuah konsep pembangunan dimana dalam prosesnya pembangunan ini memegang prinsip dasar “Memenuhi kebutuhan sekarang tanpa mengorbankan pemenuhan kebutuhan generasi masa depan”. (Brundtlan Report PBB, 1987)

Dalam teorinya, banyak yang mengartikan pembangunan berkelanjutan sebagai pembangunan yang berorientasi pada isu-isu lingkungan. Anggapan ini sangatlah sempit. Sebab jika mengacu pada prinsip yang dikemukakan Brundtland di atas dan laporan KTT Dunia 2005 setidaknya ada tiga point penting yang diperhatikan dalam pembangunan ini, yakni : ekonomi, sosial dan lingkungan.

Titik temu ketiga point inilah yang diharapkan dapat dicapai dalam pembangunan berkelanjutan.

Selanjutnya Alvi (2003), menyatakan bahwa konsep pembangunan berkelanjutan diletakkan sebagai dasar kebijaksanaan. Kesejahteraan rakyat ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat serta memberi perhatian utama pada terpenuhinya kebutuhan dasar yaitu pangan, sandang, papan, kesehatan, pendidikan dan lapangan kerja. Penyediaan kebutuhan pokok terutama perumahan dan pangan rakyat serta fasilitas publik yang memadai didasarkan prinsip persaingan sehat dan pertumbuhan ekonomi, nilai-nilai keadilan, kepentingan sosial, kualitas hidup, pembangunan berwawasan lingkungan dan berkelanjutan.

Dalam sebuah pembangunan yang baik itu seharusnya pembangunan yang mempunyai manfaat untuk kedepannya."Pembangunan berkelanjutan adalah suatu cara pandang mengenai kegiatan yang dilakukan secara sistematis dan terencana dalam kerangka peningkatan kesejahteraan, kualitas kehidupan dan lingkungan umat manusia tanpa mengurangi akses dan kesempatan kepada generasi yang akan datang untuk menikmati dan memanfaatkannya" Budimanta (2005)

Dalam proses pembangunan berkelanjutan terdapat proses perubahan yang terencana, yang didalamnya terdapat eksploitasi sumberdaya, arah investasi orientasi pengembangan teknologi, dan perubahan kelembagaan yang kesemuanya ini dalam keadaan yang selaras, serta meningkatkan potensi masa kini dan masa depan untuk memenuhi kebutuhan dan aspirasi masyarakat.

Program pembangunan yang baik adalah program yang memiliki nilai keberlanjutan. Atau sering diistilahkan sebagai *sustainable development*. Definisi dari pembangunan berkelanjutan adalah proses pembangunan (lahan, kota, bisnis, masyarakat, dsb) yang berprinsip "memenuhi kebutuhan sekarang tanpa mengorbankan pemenuhan kebutuhan generasi masa depan". (seperti dikutip dari <http://id.wikipedia.org>)

Salah satu faktor yang harus dihadapi untuk mencapai pembangunan berkelanjutan adalah bagaimana memperbaiki kehancuran lingkungan tanpa mengorbankan kebutuhan pembangunan ekonomi dan keadilan sosial. Jika kita melihat aspek dari pembangunan berkelanjutan, maka akan ditemukan tiga aspek mendasar. Yaitu aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Pembangunan berkelanjutan kemudian dibagi lagi dalam beberapa unsur. Unsur pembangunan berkelanjutan, dengan orientasi pembangunan ekonomi yang menghiraukan keberlanjutan sumber daya alam dan melestarikan kemampuan daya dukung lingkungan meliputi (Soeriaatmadja, 1995:53-58) :

1. Kebangkitan pertumbuhan (ekonomi).

Pembangunan yang berkelanjutan memiliki orientasi pada upaya mengatasi masalah yang dihadapi oleh golongan masyarakat yang tak (belum) berdaya, yaitu masyarakat yang masih terbelenggu oleh kemiskinan. Karena kemiskinan mengurangi kemampuan manusia untuk mampu memanfaatkan sumber daya alam dengan suatu cara yang berkelanjutan; bahkan sebaliknya memiliki kecenderungan untuk memberikan beban terhadap lingkungan.

## 2. Perubahan kualitas pertumbuhan (ekonomi).

Pembangunan berkelanjutan harus memiliki perubahan dari pertumbuhan itu sendiri. Pertumbuhan ekonomi juga harus dapat memperhitungkan biaya ekologi. Hal ini disebabkan karena pembangunan ekonomi tidak akan berkelanjutan, jika membuat ketersediaan sumber daya alam menjadi rentan.

## 3. Pemenuhan kebutuhan utama manusia.

Pembangunan yang berkelanjutan harus dapat menjamin tersedianya kebutuhan utama manusia. Baik bagi manusia yang berdaya secara ekonomi maupun yang tidak. Kebutuhan utama tersebut adalah mengenai kebutuhan pekerjaan, ketersediaan pangan, produksi dan konsumsi energi, penyediaan perumahan, air bersih, kesehatan lingkungan serta sarana pendidikan dan kesehatan.

## 4. Jaminan tingkat keberlanjutan kependudukan.

Pembangunan berkelanjutan berkepentingan untuk menjaga ukuran populasi penduduk, maupun kebutuhannya akan materi dan energi itu tidak melebihi kapasitas produktivitas ekosistem tempat populasi itu bertumbuh kembang. Pertumbuhan populasi di negara berkembang ditemui melampaui kemampuan Pemerintah untuk mengendalikan berbagai kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung, sehingga muncul permukiman kumuh dan liar yang dapat mengakibatkan penurunan kualitas hidup.

5. Pelestarian dan pembinaan sumber daya alam mendasar.

Sumber daya alam terutama berkaitan dengan pertanian menjadi salah satu konsentrasi pembangunan berkelanjutan. Hal ini terutama berkaitan dengan ketersediaan sumber daya alam bagi generasi mendatang.

6. Reorientasi teknologi dan pengendalian resiko.

Teknologi yang sesuai dengan pembangunan berkelanjutan, adalah teknologi yang ramah lingkungan dan bersumber atau dapat dikembangkan.

7. Perpaduan antara pertimbangan ekologi dan pertimbangan ekonomi dalam proses pengambilan keputusan.

Pengambilan keputusan dalam pembangunan berkelanjutan, menempatkan pertimbangan ekonomi dengan ekologi dalam prosesnya. Terutama bagi kebijaksanaan dan strategi, perencanaan atau rancang bangun suatu kegiatan pembangunan.

Dengan demikian, unsur pembangunan berkelanjutan tersebut sesungguhnya menjelaskan bahwa pentingnya pertumbuhan di bidang ekonomi, kebutuhan manusia, ukuran populasi penduduk, ketersediaan sumber daya alam bagi generasi mendatang, teknologi yang ramah lingkungan dan pengambilan keputusan serta mempertibangkan ekonomi dan lingkungan. Semua ini saling berkaitan.

Dalam pembangunan harus dapat menyeimbangkan hubungan antara ekonomi, sosial, maupun lingkungan sehingga agar dapat berjalan selaras, (Timmer dan Kate, 2006) memberikan definisi yaitu:

Keberlanjutan (*sustainability*) adalah menyeimbangkan upaya untuk memenuhi kebutuhan saat ini dengan keharusan untuk menyisakan warisan positif kepada generasi di masa yang akan datang, menyadari bahwa semua komponen ekonomi, lingkungan dan sosial itu sebenarnya saling berkaitan dan tidak dapat digarap sendiri-sendiri, dan menekankan perlunya mengembangkan sebuah pendekatan kemitraan terhadap semua permasalahan.

Dengan demikian, keberlanjutan dapat dikatakan bahwa dimana suatu pembangunan itu mempunyai manfaat untuk masa sekarang dan masa depan juga. Sehingga keberlanjutan pembangunan itu mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia dalam segi sosial, ekonomi, maupun lingkungan.

### **5. Pembangunan Kota Berkelanjutan**

Terkait dengan pembangunan perkotaan, maka kota yang menganut paradigma pembangunan berkelanjutan dalam rencana tata ruangnya merupakan suatu kota yang nyaman bagi penghuninya, dimana akses ekonomi dan sosial budaya terbuka luas bagi setiap warganya untuk memenuhi kebutuhan dasar maupun kebutuhan interaksi sosial warganya serta kedekatan dengan lingkungannya. Karakteristik pembangunan kota berkelanjutan antara lain:

- (1) tataguna lahan terintegrasi dengan rencana transportasi.
- (2) pola tata guna lahan mendukung pembangunan yang efisien.
- (3) pola tataguna lahan yang membantu melindungi sumberdaya air.
- (4) kontrol penggunaan lahan untuk setiap orang.
- (5) kota yang manusiawi, ruang hijau, pasar petani, dan daerah pedestrian
- (6) mendukung kota lebih kompak (Saroso, 2002) dalam (Urban Regional Development Series. 2: 5-21)

Dengan demikian, untuk mencapai keberlanjutan perkotaan perlu melibatkan berbagai pihak yang terkait dengan perkotaan. Pemerintah kota tidak dapat lagi memecahkan permasalahannya sendiri. Peran pemerintah kota semakin lama akan semakin bergeser ke peran sebagai fasilitator.

Menurut Budihardjo (2005), rencana tata ruang adalah suatu bentuk kebijakan publik yang dapat mempengaruhi keberlangsungan proses pembangunan berkelanjutan. Namun masih banyak masalah dan kendala dalam implementasinya dan menimbulkan berbagai konflik kepentingan. Konflik yang paling sering terjadi di Indonesia adalah konflik antar pelaku pembangunan yang terdiri dari pemerintah (*public sector*), pengusaha atau pengembang (*private sector*), profesional (*expert*), ilmuwan (perguruan tinggi), lembaga swadaya masyarakat, wakil masyarakat, dan segenap lapisan masyarakat. Konflik yang terjadi antara lain: antara sektor formal dan informal atau sektor modern dan tradisional di perkotaan terjadi konflik yang sangat tajam; proyek “*urban renewal*” sering diplesetkan sebagai “*urban removal*”; fasilitas publik seperti taman kota harus bersaing untuk tetap eksis dengan bangunan komersial yang akan dibangun; serta bangunan bersejarah yang semakin menghilang berganti dengan bangunan modern dan minimalis karena alasan ekonomi. Dalam kondisi seperti ini, maka kota bukanlah menjadi tempat yang nyaman bagi warganya.

Dalam pembangunan yang berkelanjutan akan berpijak pada keseimbangan pembangunan dimana sedikitnya 3 (tiga) pilar utama, yaitu ekonomi, lingkungan dan sosial harus menjadi dasar pertimbangan sejak awal disusunnya suatu produk rencana tata ruang kota/wilayah.

## 6. Pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan

Pembangunan berkelanjutan di sektor permukiman diartikan sebagai pembangunan permukiman, termasuk di dalamnya pembangunan kota, secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Inti pembangunan permukiman yang berkelanjutan merupakan upaya untuk meningkatkan kualitas hidup secara berkelanjutan (Kirmanto 2002).

Menurut Kirmanto (2002), pembangunan berkelanjutan merupakan salah satu pendekatan yang dapat dilakukan dalam penyelenggaraan perumahan dan permukiman. Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan kegiatan yang menerus atau berkelanjutan sehingga memerlukan dukungan sumber daya pendukung, baik ruang dan lingkungan, alam, kelembagaan dan finansial maupun sumber daya lainnya secara memadai. Untuk itu pembangunan yang dilakukan perlu mempertimbangkan kelestarian dan keserasian lingkungan dan keseimbangan pemanfaatan sumberdaya yang ada maupun daya dukungnya sejak tahap perencanaan, pengelolaan dan pengembangan. Hal ini dimaksudkan agar arah perkembangannya tumbuh selaras dan serasi sesuai prinsip-prinsip pembangunan yang berkelanjutan baik secara ekonomi, lingkungan, maupun sosial dan budaya. Oleh karena itu, perlu pengalihan orientasi dari membangun rumah ke membangun permukiman.

Pembangunan berkelanjutan sektor perumahan dan permukiman akan mendominasi penggunaan lahan dan pemanfaatan ruang. Untuk itu, perlu dipertimbangkan empat hal utama, yaitu:

- (1) pembangunan yang secara sosial dan kultural bisa diterima dan dipertanggung-jawabkan (*socially and culturally suitable and accountable*);
- (2) pembangunan yang secara politis dapat diterima (*politically acceptable*);
- (3) pembangunan yang layak secara ekonomis (*economically feasible*), dan
- (4) pembangunan yang bisa dipertanggung-jawabkan dari segi lingkungan (*environmentally sound and sustainable*).

Hanya dengan jalan mengintegrasikan keempat hal tersebut secara konsisten dan konsekuen, pembangunan perumahan dan permukiman bisa berjalan secara berkelanjutan dan berwawasan lingkungan, baik sosial maupun ekonomi. (Soenarno, 2004) dalam (Jurnal Penelitian Permukiman.20:2-7)

Winston (2007), telah menjelaskan beberapa karakteristik penting dari perumahan yang berkelanjutan meliputi: perencanaan penggunaan lahan yang berkelanjutan; menolak pemukiman yang tersebar; perumahan dekat dengan pekerjaan dan transportasi umum; kepadatan perumahan yang lebih tinggi; berkelanjutan konstruksi; standar yang tinggi efisiensi energi digunakan di rumah, ketersediaan perumahan, keterjangkauan dan kualitas, akses ke ruang hijau, dan lingkungan perumahan berkualitas tinggi. Menurut Bennett dan James (1999),

pengukuran keberlanjutan yang efektif harus mempertimbangkan triple bottom line lengkap kinerja ekonomi, lingkungan, dan sosial yaitu: keselamatan)

a. Sosial Keberlanjutan

Lingkungan internal yang sehat, (pribadi, rumah tangga dan lingkungan), penyediaan kemudahan sosial, penyediaan kemudahan rekreasi dan aksesibilitas untuk pekerjaan dan fasilitas

b) Keberlanjutan ekonomi

Biaya efisien dari waktu ke waktu, beradaptasi dengan biaya minimum, keterjangkauan, pekerjaan dan ekonomi lokal.

c) Keberlanjutan Lingkungan

Efisiensi energi, efisiensi air / konservasi, pengurangan emisi gas rumah kaca, pengelolaan limbah / daur ulang, efisiensi bahan, polusi pencegahan-kebisingan, air, udara, optimasi dan konservasi tanah, melindungi dan meningkatkan keanekaragaman hayati, mengurangi ketergantungan mobil. Dalam jurnal (Abu Hassan Abu Bakar, Arman Abd Razak, Shardy Abdullah, Aidah Awang. 2010)

Dengan demikian pembangunan berkelanjutan itu meliputi keberlanjutan sosial dimana lokasi rumah ini dekat dengan layanan lokal seperti layanan kesehatan, tempat rekreasi dan pekerjaan. Dalam segi ekonomi dimana perumahan dan permukiman tersebut dapat menghemat waktu maupun biaya. Sedangkan keberlanjutan lingkungan dimana pembangunan perumahan maupun permukiman dapat menjaga lingkungan dengan cara mengurangi munculnya permukiman kumuh dan liar.

Konsep pembangunan berkelanjutan telah lama menerima pengakuan teoritis di kalangan sarjana dan memelopori banyak aplikasi pada proyek dan perkembangan. Sebagian besar pembangunan sering didefinisikan sebagai memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa mengkompromikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri dan aspirasi.

*“Agenda 21 has defined sustainability as encompassing four dimensions or pillars: the environment, social, economic and institutional. It means that these pillars should be seen as related to one another, similar to the doctrine of the Triple Bottom Line (TBL). The TBL has received much public support for its strong advocate on balancing economy, society and the environment.”* (Agenda 21 telah mendefinisikan keberlanjutan sebagai meliputi empat dimensi atau pilar yaitu lingkungan, sosial, ekonomi dan kelembagaan. Ini berarti bahwa pilar ini harus dilihat sebagai terkait satu sama lain, mirip dengan doktrin Triple Bottom Line (TBL). TBL telah menerima dukungan publik banyak untuk advokasi yang kuat terhadap perekonomian keseimbangan, masyarakat dan lingkungan). Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010.

Keempat domain keberlanjutan mencakup definisi yang sangat luas dan kompleks. Dalam merumuskan evaluasi metode untuk menilai keberlanjutan lingkungan yang diadopsi sebagai berikut:

1. Keberlanjutan lingkungan

adalah didefinisikan sebagai kualitas berada di suatu tempat (Lingkungan) di mana pengaturan fisik / desain dan ekologi mampu menyediakan dan mendukung keberadaan yang sehat lingkungan habitat masyarakat dan sekitarnya.

2. Keberlanjutan sosial

adalah didefinisikan sebagai kualitas berada di tempat (lingkungan) yang mampu menyediakan dan memelihara, untuk modal sosial, kualitas

hidup (Ekuitas akses ke layanan utama), keselamatan, kohesi dan integrasi budaya, dan partisipasi warga negara.

### 3. Keberlanjutan ekonomi

adalah didefinisikan sebagai kualitas berada di suatu tempat (Lingkungan) dimana sumber daya secara efisien digunakan, modal ekonomi disediakan dan dipelihara, dan modal manusia digunakan.

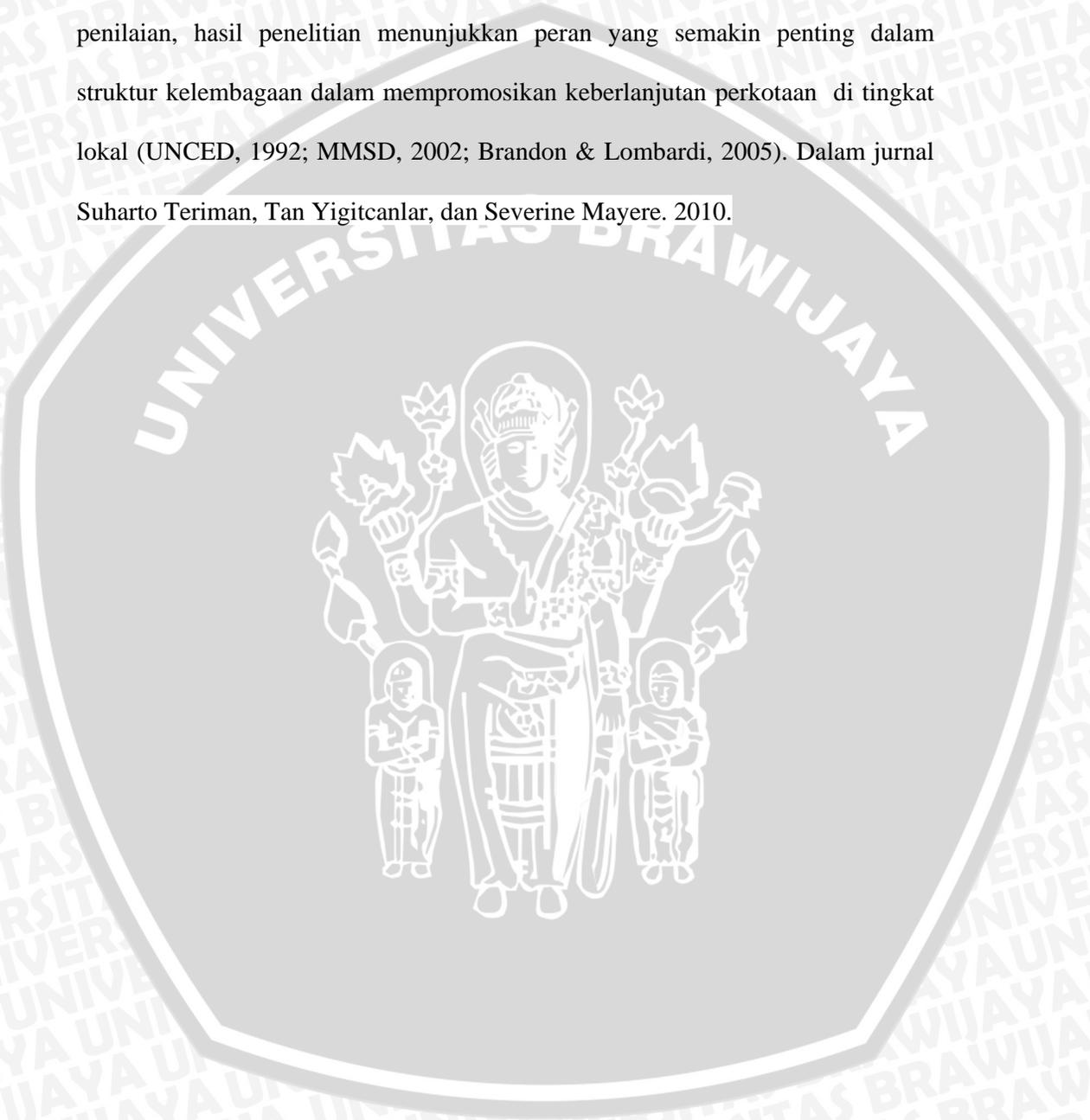
### 4. Keberlanjutan kelembagaan

adalah didefinisikan sebagai adanya hukum yang jelas, partisipasi warga dalam proses pembuatan kebijakan dan dilanjutkan kerjasama / dukungan untuk inisiatif keberlanjutan.

Agenda 21 yang dicanangkan di Rio de Janeiro tahun 1992 mengamanatkan pentingnya pembangunan yang berkelanjutan di sektor permukiman, pertambangan dan energi, transportasi dan lingkungan hidup. Pembangunan berkelanjutan di sektor permukiman diartikan sebagai pembangunan permukiman secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Intinya pembangunan permukiman yang berkelanjutan merupakan upaya untuk meningkatkan kualitas hidup secara berkelanjutan.

Triple Bottom Line (TBL) merupakan prinsip keberlanjutan. TBL menggunakan lingkungan, ekonomi dan sosial (dikenal sebagai tiga pilar

keberlanjutan) untuk mengevaluasi tingkat keberlanjutan suatu proyek tertentu atau pengembangan. Meskipun mengakui kegunaan prinsip TBL dan kerangka penilaian, hasil penelitian menunjukkan peran yang semakin penting dalam struktur kelembagaan dalam mempromosikan keberlanjutan perkotaan di tingkat lokal (UNCED, 1992; MMSD, 2002; Brandon & Lombardi, 2005). Dalam jurnal Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010.



### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah bagian yang sangat penting dalam suatu kegiatan penelitian agar penelitiannya dapat berjalan dengan baik dan sesuai dengan rencana. Maka harus menggunakan metode penelitian yang tepat. Menurut Hasan (2002:1) metode dapat diartikan sebagai tata cara bagaimana penelitian dilaksanakan. Penelitian adalah suatu tindakan yang dilakukan dengan teliti dan sistematis, dengan tujuan mendapatkan pengetahuan baru atau mendapatkan susunan dan tafsiran baru dari pengetahuan yang sudah ada.

Sedangkan menurut Nasir (2005:51) metode penelitian adalah alat-alat untuk memandu peneliti tentang bagaimana penelitian dilakukan untuk membantu peneliti agar dapat memperoleh data yang dikehendaki sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti. Dengan demikian metode penelitian dapat dikatakan sebagai cara yang dilakukan untuk melakukan kegiatan ilmiah yang berupa penyelidikan yang dilakukan secara berhati-hati melalui pengumpulan data yang sesuai untuk memecahkan suatu permasalahan.

#### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif artinya bahwa peneliti ingin mengungkapkan tema yang diangkat secara mendalam. Menurut Sanapiah Faisal (1999), penelitian deskriptif adalah :”Suatu penelitian yang berupaya untuk mengungkapkan suatu

*masalah dan keadaan sebagaimana adanya sehingga hanya akan mengungkapkan fakta-fakta serta tidak menggunakan dan tidak melakukan pengujian hipotesa.”*

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan maka penelitian yang dilakukan termasuk jenis penelitian deskriptif, karena penelitian ini bertujuan menggambarkan atau mendeskripsikan suatu keadaan objek penelitian, yaitu menggambarkan apakah pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa sudah memenuhi pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan. Hal ini berdasarkan pendapat Nasir (2005:63) bahwa metode deskriptif merupakan metode yang meneliti suatu kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran atau peristiwa pada masa sekarang.

Dengan menggunakan jenis dan metode penelitian seperti yang telah dijelaskan diatas, maka diharapkan penulis dapat menggambarkan dan menjelaskan secara jelas dan tepat mengenai berbagai hal yang telah ditetapkan oleh penulis sebagai pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu mencakup proses pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Dandangan dan untuk mengetahui kemungkinan terciptanya konsep baru dalam pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

## **B. Fokus Penelitian**

Penetapan fokus penelitian ini dimaksudkan untuk membatasi objek kajian agar peneliti tidak terjebak pada banyaknya data di lapangan, dan untuk menghindari dari data yang tidak relevan dengan permasalahan dan tujuan

penelitian. Spradley (dalam Sugiyono, 2008:34) menyatakan bahwa fokus itu merupakan domain tunggal atau beberapa domain yang terkait dari situasi sosial.

Adapun yang menjadi fokus penelitian ini adalah :

1. Perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Dandangan Kecamatan Kota Kediri.

- a. Tinjauan keadaan. Tinjauan keadaan atau *review* ini dapat berupa tinjauan sebelum memulai sesuatu rencana.
- b. Perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana.
- c. Penetapan tujuan rencana.
- d. Identifikasi kebijaksanaan dan / atau kegiatan usaha yang perlu dilakukan dalam rencana.
- e. Tahap persetujuan rencana

Proses pengambilan keputusan disini mungkin bertingkat-tingkat, dari putusan di bidang teknis kemudian memasuki wilayah proses politik.

2. Pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

a. Keberlanjutan Sosial

Didalam keberlanjutan sosial meliputi adanya penyediaan kemudahan sosial, penyediaan kemudahan rekreasi dan aksesibilitas untuk pekerjaan dan fasilitas.

b. Keberlanjutan Ekonomi

Didalam keberlanjutan ekonomi meliputi adanya efisien waktu dan biaya dalam pekerjaan dan menciptakan perekonomian baru di perumahan dan permukiman tersebut.

c. Keberlanjutan Lingkungan

Didalam keberlanjutan lingkungan meliputi adanya ekologi mampu menyediakan dan mendukung keberadaan yang sehat lingkungan habitat masyarakat dan sekitarnya.

**C. Lokasi dan Situs Penelitian**

Penelitian merupakan tempat dimana peneliti akan melakukan penelitian. Berdasarkan lokasi penelitian ini nantinya diharapkan peneliti akan memperoleh data dan informasi sesuai dengan tema, masalah, dan fokus penelitian yang telah ditetapkan. Adapun lokasi penelitian yang dipilih adalah Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri. Lokasi ini dipilih dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Semakin meningkatnya permukiman kumuh yang berada di sekitar Kelurahan Dandangan dan banyaknya warga sehingga membutuhkan permukiman yang lebih layak daripada yang sebelumnya. Dimana di daerah sana sering di sebut dengan nama “pakumis” (padat, kumuh, dan miskin). Oleh karena itu Pemkot membangun Rumah Susun Sedehana Sewa yang merupakan program dari pusat untuk penduduk yang mempunyai penghasilan rendah.
2. Tingginya tingkat populasi penduduk di sekitar Kelurahan Dandangan karena disebabkan banyaknya pendatang yang bertempat tinggal didaerah tersebut. Alasannya karena dekat dengan lapangan pekerjaan. Sehingga

banyak pendatang yang menetap didaerah tersebut, oleh karena itu sangat dibutuhkan permukiman untuk tempat tinggal.

Sedangkan yang dimaksud dengan situs penelitian adalah tempat untuk memperoleh data dan informasi yang digunakan untuk menjawab permasalahan sesuai dengan fokus penelitian yang ingin diteliti. Oleh karena itu yang menjadi situs dalam penelitian ini adalah Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yang terletak di Jalan Brigjend Pol.Imam Bachri No. 100 Kediri telp.(0354) 686949 dan masyarakat sekitar Kelurahan Dandangan. Dengan demikian penelitian terhadap situs ini didasarkan pertimbangan bahwa lokasi atau tempat tersebut memungkinkan untuk diperoleh data atau informasi yang akurat dan relevan dengan permasalahan penelitian.

## D. Jenis dan Sumber Data

### 1. Jenis Data

Penulis mengklasifikasikan data yang diperoleh dapat digolongkan sebagai berikut :

#### 1. Data Primer

Pada umumnya sumber data primer berupa *person*. Menurut Arikunto (2000:114), "Person adalah sumber data yang dapat memberikan data berupa jawaban lisan melalui wawancara atau jawaban tertulis melalui angket.

#### 2. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa *paper* (dokumen). Menurut Arikunto (2000:114), "paper adalah sumber data berupa dokumen

yang menyajikan tanda-tanda berupa huruf, angka, gambar, atau simbol lain". Dalam penelitian ini sumber yang digunakan adalah sebagai berikut :

- 1) Dokumen-dokumen dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri dan Kelurahan Dandangan.
- 2) Arsip-arsip dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri dan Kelurahan Dandangan.
- 3) Beberapa jurnal dan internet

## 2. Sumber Data

Sumber data berasal dari subjek atau objek yang memenuhi persyaratan tertentu yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti. Menurut Arikunto (2000:114), " yang dimaksud dengan sumber data adalah Subyek dari mana data diperoleh".

Data tersebut diperoleh dengan langsung terjun ke situs penelitian mengamati fenomena yang terjadi dan mewawancarai informan dalam situs penelitian. Informasi awal dipilih secara purposif (purposive sampling) yang di dasarka atas subyek yang menguasai permasalahan, memiliki data dan bersedia memberikan data, karenanya, sumber data penelitian dalam penelitian ini dapat dibedakan sebagai berikut :

Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data adalah:

- 1) Informan : Adapun yang menjadi informan dalam penelitian ini adalah masyarakat yang terkait dengan Pembangunan Rumah Susun Sederhana, utamanya dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

- 2) Tempat dan peristiwa : Tempat dan peristiwa yang dimaksud dalam hal ini meliputi lokasi penelitian, fasilitas yang tersedia, keadaan alam, keadaan sosial budaya, maupun perilaku dan peristiwa-peristiwa yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, yang direkam melalui observasi.
- 3) Dokumen-dokumen : Yang berkenaan dengan fokus penelitian yang diperoleh.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data adalah cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data (Arikunto, 2000:134). Oleh karena itu, untuk memperoleh data yang valid dan relevan dalam penelitian ini, maka peneliti menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut sebagai berikut :

1. Wawancara (*interview*)

Merupakan teknik pengumpulan data dimana peneliti berhadapan langsung dengan narasumber untuk mendapatkan informasi yang sesuai dengan data yang berkaitan dengan judul penelitian ini.

2. Observasi

Merupakan cara memperoleh data dengan cara dengan melakukan pengamatan langsung terhadap obyek penelitian dengan menggunakan seluruh alat indera. Pengamatan dilakukan untuk memperoleh data berdasarkan kenyataan-kenyataan di lapangan dengan melakukan pencatatan hal-hal yang berkaitan dengan penelitian.

3. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan mengumpulkan bahan-bahan yang tersedia di lokasi penelitian.

## F. Instrumen Penelitian

Menurut Sugiyono (2008:59), terdapat dua hal yang mempengaruhi kualitas hasil penelitian, yaitu kualitas instrumen penelitian, dan kualitas pengumpulan data. Sedangkan menurut Muhammad dan Djaali (2005:28) instrumen penelitian diartikan sebagai alat untuk mengumpulkan data mengenai variabel-variabel penelitian untuk kebutuhan penelitian. Dengan kata lain, instrumen penelitian adalah alat untuk membantu peneliti dalam menggali data dan informasi pada saat penelitian.

Adapun yang menjadi instrumen penelitian dalam penelitian ini adalah :

1. Peneliti itu sendiri, dimana peneliti menjadi subjek peneliti dan sekaligus menjadi instrumen penelitian. Seperti yang dijelaskan oleh Sugiyono (2008:60) bahwa dalam penelitian kualitatif instrumen kuncinya adalah peneliti sendiri. Dengan berperan sebagai instrumen utama, diharapkan peneliti dapat menangkap fenomena-fenomena yang sedang terjadi mengenai apa yang diteliti di saat itu. Peneliti menggunakan alat panca inderanya untuk melakukan pengamatan langsung fenomena-fenomena yang sedang terjadi di lapangan.
2. Pedoman wawancara, sebagai garis besar atau panduan yang akan ditanyakan kepada pihak informan terkait dengan penggalian data penelitian. Selain itu juga sebagai pengarah dalam proses wawancara agar berjalan secara efektif dan efisien.

3. Peralatan tulis-menulis yang membantu untuk melakukan pencatatan hal-hal penting ketika sedang melakukan penelitian di lapangan.

#### **G. Analisa Data**

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif. Interpretasi-interpretasi data dilakukan dengan cara menjelaskan terperinci hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dilapangan. Dengan menggunakan analisis kualitatif ini, peneliti berusaha mendeskripsikan secara umum tentang aspek-aspek yang menjadi fokus penelitian yaitu fokus kegiatan perencanaan pembangunan Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa) dan gambaran mengenai pelaksanaan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

Data yang telah diperoleh dari situs tunggal kemudian akan diolah dengan menggunakan metode analisa yang sesuai dengan tujuan untuk meringkas atau menyederhanakan data agar lebih dapat berarti dan dapat diinterpretasikan, sehingga masalah dapat dipecahkan. Adapun proses analisa dalam metode kualitatif ini dilakukan sejak awal dan sepanjang proses penelitian berlangsung. Dalam penelitian ini digunakan analisis data model interaktif yang dikembangkan oleh Milles dan Hubberman (1992:16-20), yang terdiri dari tiga komponen analisis, yaitu

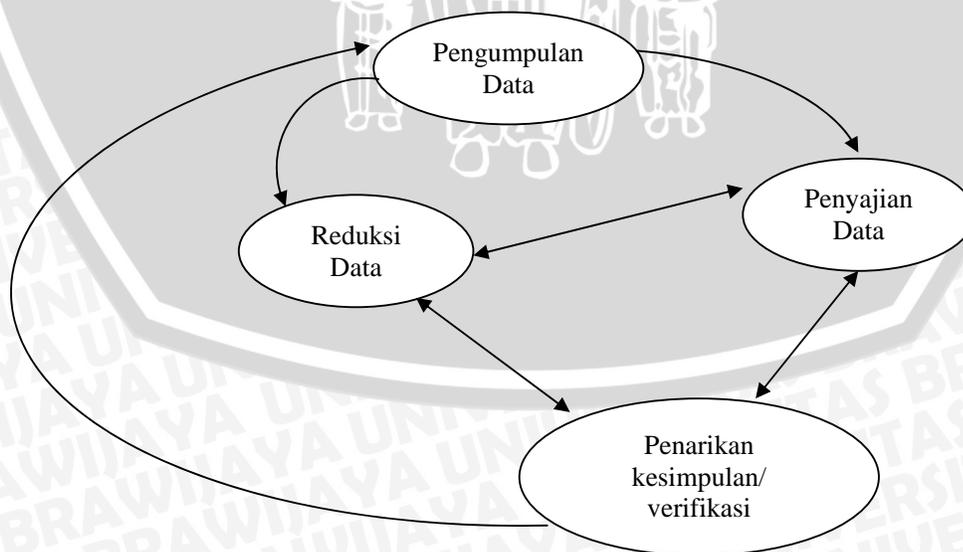
1. Reduksi data (*Data Reduction*) merupakan proses pemilihan, pemusatan perhatian, penyederhanaan, pengabstrakan dan informasi data “mentah” yang muncul dari catatan tertulis di lapangan reduksi. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, meringkas, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data sedemikian rupa sehingga kesimpulan final dapat ditarik dan

diverifikasikan.

2. Penyajian data (*Data Display*), penyajian adalah sehubungan informasi yang tersusun yang memungkinkan penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan, melalui penyajian nyata, peneliti menyederhanakan informasi yang kompleks ke dalam bentuk yang lebih sederhana atau konfigurasi yang mudah dipahami.
3. Menarik kesimpulan atau menverifikasi (*Conclusion Drawing atau Verifying*), kegiatan ini memberi makna yaitu mencatat keteraturan, pola-pola, penjelasan-penjelasan, konfigurasi yang mungkin, alur sebab atau akibat proposisi. Verifikasi berarti meninjau ulang catatan-catatan lapangan, bertukar pikiran dengan teman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubyektif. Makna yang muncul dari atau untuk harus diuji kebenarannya, kekokohnya dan kecocokannya. Inilah yang disebut validitas.

Berdasarkan uraian analisa diatas maka dalam penyajian data dan penulisan skripsi nantinya peneliti akan merujuk pada poin-poin diatas, sehingga diharapkan dalam proses penulisan skripsi nantinya bisa lebih terarah. Uraian analisa diatas dapat digambarkan kedalam bagan yang akan terlihat pada gambar sebagai berikut :

**Gambar 1**  
**Analisis Miles dan Huberman (1992:20)**



*Sumber: Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode Baru*



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian dan Situs Penelitian

##### 1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Kelurahan Dandangan Kecamatan

###### Kota Kediri

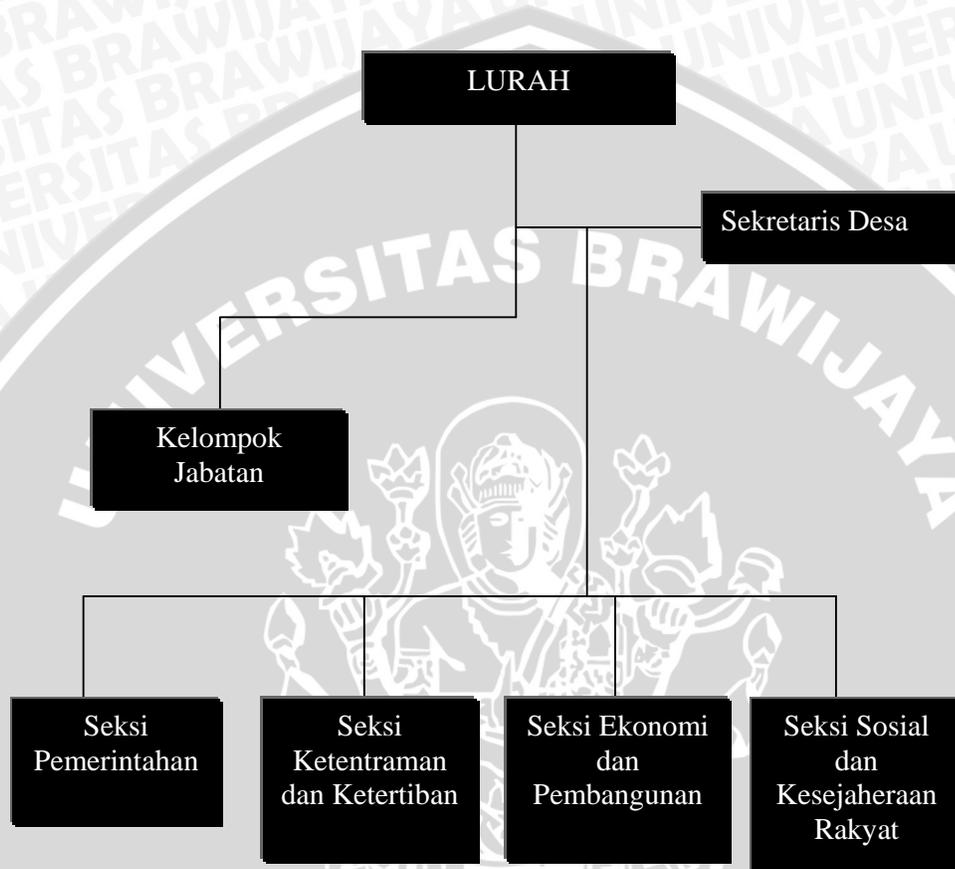
##### a. Sejarah

Sebelum menjadi Kelurahan, Dandangan merupakan sebuah Desa dimana pemimpin tertinggi di desa adalah Kepala Desa. Sehingga semua aset yang ada di Desa Dandangan merupakan aset Desa itu sendiri salah satunya yaitu tanah bengkok yang di berikan kepada Kepala Desa dan aparat desa yang lain. Saat Dandangan menjadi Desa maka Kepala Desa dan aparat yang ada di Balai Desa bukan merupakan Pegawai Negeri, hanya sebagai pekerja yang ada di Balai Desa dan pemilihannya langsung di pilih oleh rakyat.

Setelah muncul PERDA Kota Kediri No. 11 tahun 2002 tentang perubahan Desa menjadi Kelurahan maka semua aset yang dimiliki oleh Kelurahan Dandangan menjadi milik Pemerintah Kota Kediri. Pemimpin tertinggi di Kelurahan di sebut dengan Lurah. Dalam pelaksanaannya perubahan Desa menjadi Kelurahan pada tahun 2003. Sehingga saat ini Kelurahan Dandangan terdiri dari 12 Rukun Warga (RW) dan 43 Rukun Tetangga (RT). Setelah berubah Kelurahan Dandangan mempunyai struktur organisasi yang baru yaitu:

Gambar 2.

Struktur Organisasi Kelurahan Dandangan



Sumber : Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri

**b. Geografi**

Kelurahan Dandangan merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Kota, Kota Kediri. Dalam pembagian struktur wilayah Kota Kediri yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kediri tahun 2003-2013, wilayah Dandangan termasuk dalam wilayah pengembangan Bagian Wilayah

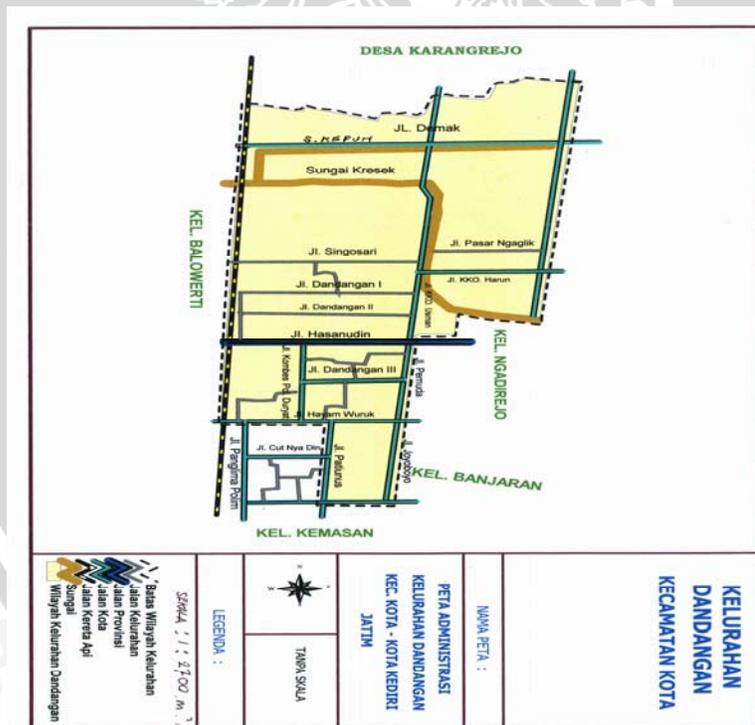
Kota B Kota Kediri (BWK B Kota Kediri). Sedangkan secara administratif Kelurahan Dandangan dibatasi oleh :

- 1) Sebelah Utara : Desa Karangrejo, Kabupaten Kediri
- 2) Sebelah Barat : Kelurahan Balowerti
- 3) Sebelah Selatan : Kelurahan Kemasan
- 4) Sebelah Timur : Kelurahan Ngadirejo

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam peta Kecamatan Kota Kediri sebagai berikut:

**Gambar 3.**

**Peta Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri**



Sumber: Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri

### c. Geologi

Kecamatan Kota terbagi dalam 17 Kelurahan, 99 Rukun Warga (RW) dan 474 Rukun Tetangga (RT). Kelurahan Dandangan salah satu dari 17 Kelurahan yang ada di Kecamatan Kota Kediri. Dengan rata-rata ketinggian tempat 67 meter di atas permukaan air laut (dpl) dan rata-rata kedalaman sumur kurang lebih 4 meter.

Kelurahan yang terjauh dari Kantor Kecamatan maupun Balai Kota Kediri adalah Kelurahan Manisrenggo yaitu 6,4 km dari Kantor Kecamatan dan 5,8 dari Balai Kota Kediri dan Kantor Kecamatan Kota berdomisili di Kelurahan Banjaran. Sedangkan Kelurahan Dandangan jarak ke Kantor Kecamatan Kota Kediri 1,8 km dan 1,5 dari Balai Kota. Luas Kelurahan Dandangan 110.(Ha). Menurut penggunaannya di Kelurahan Dandangan 11,00 (Ha) untuk sawah kemudian yang 99,00 (Ha) digunakan untuk permukiman dan lainnya. Luas Kelurahan Dandangan adalah : 110.(Ha), yakni sekitar 10 % dari wilayah Kecamatan Kota, sekitar 30 % dari luasan ini merupakan bagian dari PT. Gudang Garam yang merupakan industri terbesar yang ada di Kota Kediri.

### d. Penggunaan Lahan

Secara umum pemanfaatan lahan di Kelurahan Dandangan adalah sebagai pembangunan fisik baik itu permukiman maupun sarana dan prasarana umum, dan beberapa infrastruktur. Sedangkan untuk Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang ada di Kota Kediri berupa lahan sawah, taman dan jalur hijau dan beberapa area bukan yang bisanya digunakan sebagai wadah rekreasi atau olah raga. Sedangkan untuk

komposisi penggunaan lahan yang ada di wilayah penelitian dapat dilihat dari tabel berikut :

**Tabel 1.**  
**Peruntukan dan Penggunaan Lahan di Kelurahan Dandangan Tahun 2010**

	<b>Jenis Peruntukan/Guna</b>	<b>Jumlah (ha)</b>
<b>Peruntukan</b>	Jalan	2
	Sawah/Ladang	50
	Perumahan	30
	Bangunan Umum	0
	Jalur Hijau	0
	Makam	0.25
	Lain-lain	0
<b>Penggunaan</b>	Industri	25
	Perdagangan	7
	Perkantoran	7
	Pasar	0.5
	Tanah Wakaf	0.025
	Pekarangan	0
	Tanah Sawah	50
	Tanah Teknis	50
	Tanah Kering/Tegalan	60
Rekreasi	0	

*Sumber : Monografi Kelurahan Dandangan th. 2010*

Dari tabel 1. diatas dapat diketahui bahwa pada penggunaan lahan terbesar di Kelurahan Dandangan adalah industri diikuti oleh penggunaan lahan untuk daerah tanah kering yang sekarang sudah dikembangkan menjadi bentuk-bentuk perumahan atau permukiman.

### e. Penduduk

Jumlah penduduk Kecamatan Kota sebesar 96.101 jiwa, 47.540 jiwa berjenis kelamin laki-laki dan 48.561 jiwa berjenis kelamin perempuan. Angka *Sex Ratio* (SR) yang menunjukkan presentase perbandingan penduduk laki-laki terhadap perempuan di Kecamatan Kota sebesar 97,89. Karena nilai angka *Sex Ratio* (SR) kurang dari 100 persen berjumlah penduduk laki-laki lebih kecil dibandingkan penduduk perempuan hampir di semua Kelurahan.

**Tabel 2.**  
**Komposisi Penduduk Kelurahan Dandangan**  
**Menurut Jenis Kelamin**

	<b>Laki-laki</b>	<b>Perempuan</b>	<b>Total Penduduk (orang/jiwa)</b>	<b>Jumlah Keluarga</b>
<b>Jumlah</b>	3345	3325	6670	1783

*Sumber: Kecamatan Kota Dalam Angka 2010*

Namun dapat dilihat di tabel 2. Bahwa jumlah penduduk laki-laki di Kelurahan Dandangan lebih besar dibandingkan dengan jumlah perempuan.

Tabel 3.

## Kepadatan Penduduk di Kecamatan Kota Kediri

Kelurahan	Kepadatan Penduduk (Jiwa/Km <sup>2</sup> )
Manisrenggo	2.004
Rejomulyo	3.301
Ngronggo	5.131
Kaliombo	7.911
Kampung Dalem	6.292
Setono Pande	15.762
Ringin Anom	28.740
Pakelan	14.303
Setono Gedong	18.881
Kemasan	9.122,8
Jagalan	41.116
Banjaran	8.345
Ngadirejo	7.574
<b>Dandangan</b>	<b>64.598</b>
Balowerti	9.274
Pocanan	7.490
Semampir	4.887
<b>Rata-rata</b>	<b>6.449</b>

Sumber: Kecamatan Kota Dalam Angka 2010

Jumlah penduduk menurut mata pencaharian di Kelurahan Dandangan, Kecamatan Kota, Kota Kediri pada tahun 2010 didominasi oleh mata pencaharian swasta, sedangkan jenis mata pencaharian terkecil yaitu mata pencaharian sebagai

petani. Berikut ini (tabel 4.) merupakan tabel jumlah penduduk Kelurahan Dandangan tahun 2010 menurut mata pencaharian:

**Tabel 4.**  
**Komposisi Penduduk Kelurahan Dandangan**  
**Menurut Mata Pencaharian**

No	Mata Pencaharian	Jumlah (orang)
1	PNS	412
2	TNI/POLRI	78
3	Swasta	1613
4	Wiraswasta	1214
5	Petani	6
6	Buruh Tani	0
7	Pensiun	198
8	Kontruksi	23
9	Jasa	71
10	Lainnya	0

*Sumber: Kecamatan Kota Dalam Angka 2010*

#### **f. Perdagangan dan Industri**

Jumlah toko yang tercatat di Kecamatan Kota sebanyak 1.363 buah, Supermarket-Minimarket sebanyak 10 buah yaitu yang berada di Kelurahan Ngronggo sebanyak 2 buah dan Dandangan 2 buah , Setono Gedong 1 buah ,

Kampung Dalem 1 serta restoran, rumah makan, kedai sebanyak 796 buah, terbanyak di Kelurahan Ngronggo yang sebesar 139 buah.

Di Kelurahan Dandangan terdapat 42 toko, dan supermarket-minimarker ada 2 buah. Jumlah restoran/rumah makan/ kedai ada 54 buah. Sedangkan jumlah hotel maupun penginapan ada 2 buah. Selain itu di Kelurahan Dandangan terdapat industri rokok domestik. Perusahaan rokok Gudang Garam yang merupakan perusahaan rokok terbesar di Indonesia, sekitar 16.000 warga kediri menggantungkan hidupnya kepada perusahaan ini, selain itu Gudang Garam menyumbangkan pajak dan cukai yang relatif besar terhadap Pemkot Kediri.

## **2. Gambaran Umum Situs Penelitian Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri (DPU)**

### **a. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum**

Dinas Pekerjaan Umum adalah unsur pelaksana teknis urusan pemerintah di bidang pekerjaan umum. Dinas Pekerjaan Umum mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintah daerah dibidang pekerjaan umum yang meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pelayanan sesuai dengan kebijakan Walikota.

Dinas Pekerjaan Umum untuk menyelenggarakan tugas mempunyai fungsi antara lain:

- a. Menyusun perumusan kebijakan teknis bidang pekerjaan umum dan melakukan inventaris kondisi teknis bangunan gedung negara, jalan, jembatan.

- b. Menyusun perencanaan atau program kebijaksanaan teknis bidang pekerjaan umum yang telah ditetapkan meliputi pelaksanaan pembangunan gedung, pembangunan jalan, jembatan, serta normalisasi sungai.
- c. Melaksanakan analisis dan evaluasi tentang fungsi dan status jalan dan jembatan.
- d. Pembinaan yang mencakup segala usaha dan kegiatan penyuluhan dan bimbingan ke arah peningkatan kemampuan pedoman melaksanakan tugas di bidang pekerjaan umum.
- e. Melakukan pembinaan kewenangan di bidang perencanaan jasa dan konstruksi, perizinan dan pemantauan bangunan.
- f. Pengawasan dan pengendalian yang meliputi segala usaha dan kegiatan untuk melaksanakan pengamanan atas pelaksanaan tugas pokok sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- g. Pengelolaan administrasi umum yang meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, pengelolaan keuangan, kepegawaian, peralatan dan perlengkapan dinas.
- h. Melakukan koordinasi dengan instansi atau unit kerja lain.
- i. Melakukan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian dibidang bangunan gedung, jalan, dan jembatan.

- j. Membuat laporan kinerja Dinas Pekerjaan Umum (LAKIP) dan melakukan perencanaan kebutuhan volume bangunan gedung negara berdasarkan spesifikasi teknis.
- k. Memberikan pembinaan , petunjuk dan pelaksanaan pemadam kebakaran,serta
- l. Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Walikota yang sesuai dengan tugas dan fungsinya.

**b. Organisasi Dinas Pekerjaan Umum**

Susunan organisasi Dinas Pekerjaan Umum

- a. Kepala Dinas.
- b. Sekretariat, membawahi:
  1. Sub. Bagian Umum.
  2. Sub. Bagian Program, Evaluasi dan Pelaporan.
  3. Sub. Bagian Keuangan.
- c. Bidang Perencanaan, membawahi:
  1. Seksi Survei dan Pengukuran.
  2. Seksi Perencanaan, Dokumentasi dan Pelaporan.
- d. Bidang Bina Marga, membawahi:
  1. Seksi Pembangunan Jalan, Jembatan dan Pengairan.
  2. Seksi Pemeliharaan Jalan, Jembatan dan Pengairan.

- e. Bidang Tata Bangunan, membawahi:
  - 1. Seksi Pembangunan Gedung dan Prasarana.
  - 2. Seksi Pemeliharaan Gedung dan Prasarana.
- f. Bidang Permukiman, membawahi:
  - 1. Seksi Sarana dan Prasarana Lingkungan.
  - 2. Seksi Penyehatan dan Pemeliharaan Lingkungan.
- g. Unit Pelaksana Teknis Dinas, terdiri dari:
  - 1. Sub. Bagian Tata Usaha.
  - 2. Kelompok Jabatan Fungsional.

Sekretariat dan masing-masing Bidang dipimpin oleh seorang Sekretaris dan Kepala Bidang yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Dinas. Masing-masing Sub. Bagian dipimpin oleh seorang Kepala Sub. Bagian yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Sekretariat. Masing-masing Seksi dipimpin oleh seorang Kepala Seksi yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Bidang. UPTD dipimpin oleh seorang Kepala UPTD yang dalam menjalankan tugas berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya. Kelompok Jabatan Fungsional dipimpin oleh seorang pejabat senior yang ditunjuk yang dalam melaksanakan tugas berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Dinas.

**c. Misi, Tujuan dan Sasaran Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri**

**Tabel 5.**

Misi	Tujuan	Sasaran	Program	Kegiatan
1. Meningkatkan pengelolaan system tata ruang perkotaan 2. Meningkatkan kuantitas dan kualitas prasarana kota	Meningkatnya kualitas pelayanan perijinan	Meningkatnya kulaitas perijinan bangunan	a. Program peningkatan kualitas pelayanan perijinan	Penyusunan sistem dan prosedur pelayanan serta proses pelayanan yang cepat dan tepat sehingga mampu meningkatkan kepuasan stakeholder
	Meningkatnya kualitas permukiman dan kesehatan lingkungan	Meningkatnya lingkungan sehat di tempat-tempat umum (TTU)	b. Program penyehatan lingkungan dan peningkatan kesadaran untuk berperilaku hidup sehat c. Program pembangunan dan pemeliharaan jalan dan jembatan	- Pembuatan saluran pembuangan di lingkungan permukiman - Distribusi dan penyediaan sumber air bersih - Penyediaan sarana MCK
	Meningkatnya ketersediaan fasilitas umum	Meningkatnya kualitas dan kuantitas sarana dan prasarana kota	d. Program pembangunan sarana prasarana permukiman dan perkotaan serta penataan kawasan e. Program penanganan bencana pengendalian banjir dan pengelolaan sungai brantas	- Pembangunan dan pemeliharaan jalan dan jembatan - Pengawasan implementasi penggunaan tata ruang dan perijinan - Pembangunan dan pemeliharaan sarana prasarana permukiman dan perkotaan - Pembangunan dan pemeliharaan drainase, saluran pembuangan, talud dan perbaikan dam - Penanganan kebakaran dan bencana lainnya
	Terwujudnya lingkungan kota yang nyaman	a. Meningkatkan kualitas penanganan kebakaran b. Meningkatkan efektifitas pencegahan bahaya kebakaran c. Menurunkan ancaman bahaya banjir		

Sumber : Rencana Strategis Dinas Pekerjaan Umum Tahun 2005-2009

Berdasarkan program permukiman dan infrastruktur perkotaan yang terakomodir dalam Renstra DPU, maka dapat disimpulkan beberapa hal berkaitan dengan penyusunan RPIJM Kota Kediri, yaitu :

1. Pembuatan saluran pembuangan di lingkungan permukiman.
2. Distribusi dan penyediaan sumber air bersih.
3. Penyediaan sarana MCK.
4. Pembangunan dan pemeliharaan jalan dan jembatan.
5. Pembangunan dan pemeliharaan sarana prasarana permukiman dan perkotaan;
6. Pembangunan dan pemeliharaan drainase, saluran pembuangan, talud dan perbaikan dam.
7. Penanganan kebakaran dan bencana lainnya.

**d. Bidang Permukiman**

Bidang Permukiman mempunyai tugas melaksanakan urusan bidang permukiman yang meliputi teknis perencanaan pembangunan, perbaikan dan peremajaan permukiman serta sarana dan prasarana lingkungannya. Bidang Permukiman mempunyai fungsi antara lain:

- a. Melakukan pembinaan, pengawasan dan pengendalian terhadap pengembangan permukiman.
- b. Pelaksanaan pengelolaan izin penghunian, persewaan perumahan dan izin pembangunan kawasan perumahan dan permukiman.
- c. Pemberian bantuan teknis dan pembangunan prasarana dan sarana bersih.

- d. Penetapan kebijakan, strategi dan program daerah dibidang pembiayaan perumahan.
- e. Perumusan RPJP dan RPJM daerah.
- f. Fasilitasi percepatan pembangunan perumahan skala daerah;
  - a) Pembangunan Rusunawa dan Rusunawi lengkap dengan penyediaan tanah dan melakukan pengelolaan dan pemeliharaan diperkotaan, perbatasan internasional, pusat kegiatan perdagangan atau produksi.
  - b) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai stimulant Rusunawa dengan melaksanakan pengelolaan dan pemeliharaan.

Dalam bidang permukiman terdapat dua seksi yaitu Seksi Sarana dan Prasarana Lingkungan dan Seksi Penyehatan dan Pemeliharaan Lingkungan.

Adapun tugas dari Seksi Sarana dan Prasarana Lingkungan antara lain:

- a. Melakukan pemantauan, pengawasan dan pengendalian pembangunan sarana dan prasarana lingkungan.
- b. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan kebijakan daerah tentang pembangunan perumahan sesuai dengan penataan pertanahan daerah
- c. Fasilitasi penyelesaian eksternalitas pembangunan perumahan didaerah.

## **B. Penyajian Data Fokus Penelitian**

### **1. Proses perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri.**

#### **a. Tinjauan keadaan perencanaan pembangunan Rusunawa.**

Pemilihan lokasi Rusunawa diarahkan pada lokasi-lokasi atau kawasan-kawasan yang potensial dikembangkan sebagai penanggulangan kawasan kumuh perkotaan dan diprioritaskan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang berada tinggal dikawasan tersebut berdasarkan Rencana tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Kediri. Dari beberapa Kawasan Industri di Kota Kediri yang berpotensi sebagai kawasan kumuh adalah pada Kelurahan Dandangan, lokasi rusunawa direncanakan untuk dibangun di Kecamatan Kota.

Berdasarkan pengamatan bahwa kota Kediri sebagai kawasan industri, jasa perkotaan yang berdampak berkembangnya permukiman sebagai hunian para pekerja baik legal maupun ilegal, dan berpotensi menjadi kawasan permukiman yang padat dan kumuh, maka penetapan lokasi rusunawa di Kecamatan Kota sesuai dengan tujuan penyediaan perumahan untuk masyarakat setempat yang mayoritas sebagai pekerja di kawasan industri, jasa, yaitu memberikan kemudahan pencapaian, ketersediaan lahan dan ketersediaan dan utilitas pelayanan umum.

Seperti penjelasan Bapak Catur selaku anggota LKK (Lembaga Kemasyarakatan Kelurahan) yaitu :  
”Penetapan Lokasi Rusunawa Dandangan pada awalnya ada pro dan kontra dari masyarakat sekitar Kelurahan Dandangan. Namun setelah diadakan rapat yang diwakili oleh beberapa masyarakat dan anggota LKK

yang dalam rapat tersebut dijelaskan manfaat, tujuan, sasaran dari pembangunan Rusunawa sangat bermanfaat untuk Kelurahan Dandangan yaitu memberikan permukiman yang lebih layak, dan mengurangi daerah kumuh. Sehingga setelah mengetahui tujuan dari pembangunan Rusunawa maka warga setuju dengan pembangunan Rusunawa tersebut.”  
(Sumber: Wawancara, Rabu, 23 November 2011 pukul 09.30 WIB).

Dalam tinjauan keadaan ada beberapa kriteria yang harus terpenuhi dalam rencana pembangunan Rusunawa di Dandangan Kota Kediri antara lain:

- a. Kelurahan Dandangan merupakan salah satu lokasi kawasan industri di Kota Kediri.
- b. Buruh berpenghasilan rendah cenderung mencari tempat tinggal yang dekat dengan lokasi industri tempatnya bekerja untuk meminimalisir Biaya transportasi.
- c. Kondisi permukiman buruh di lokasi ini cenderung padat dan kumuh.
- d. Kelurahan Dandangan Kota Kediri merupakan salah satu bagian kota yang berdasarkan kriteria sudah layak dibangun Rusunawa. (Sumber : *Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri*)

Seperti penjelasan Bapak Hermawan selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :  
“Proses penetapan itu berawal dari kebijakan yang berangkat dari masalah permukiman kumuh, padat penduduk yang dilihat dari Rencana Rinci Penataan Kawasan Kediri (Kawasan Industri Dandangan) sehingga ingin dibangun Rusunawa. Jadwal pembangunan Rusunawa dimulai saat SPK (Surat Perintah Kerja) dikeluarkan yaitu pada tanggal 26 Agustus 2010 dan diperkirakan selesai pada tanggal 23 Maret 2011 namun karena adanya pertimbangan nonteknis maka ada tambahan waktu dalam pembangunan Rusunawa”  
(Sumber: Wawancara, Rabu, 30 November 2011 pukul 10.05 WIB).

Berdasarkan kriteria tersebut, maka penetapan lokasi Rusunawa di Kecamatan Kota sangat sesuai dengan tujuan penyediaan perumahan untuk MBR pekerja, yaitu memberi kemudahan pencapaian, ketersediaan lahan dan ketersediaan dan utilitas pelayanan umum.

Seperti penjelasan Ibu Yuli selaku warga (Ngadisimo) sekitar lokasi Rusunawa Kediri yaitu :

”Saya setuju, karena dengan pembangunan Rusunawa bisa mendapatkan fasilitas yang baik khususnya dalam sanitasinya.”

Seperti penjelasan Ibu Rini selaku warga (Ngadisimo) sekitar lokasi Rusunawa Kediri yaitu :

”Saya setuju dengan adanya pembangunan Rusunawa banyak manfaatnya, karena di daerah sekitar sini masih banyak tempat tinggal yang tidak layak huni dan tidak sehat, sebab di setiap rumah ada yang masih belum ada MCK yang lengkap. Sehingga pembangunan Rusunawa ini sangat dibutuhkan oleh masyarakat berpenghasilan rendah untuk memperoleh rumah yang layak huni, sehat dan dapat mengurangi permukiman kumuh di sekitar lokasi Rusunawa”

(Sumber: Wawancara, Sabtu, 26 November 2011 pukul 10.05 WIB).

Berdasarkan pengamatan dilokasi perencanaanya pembangunan Rusunawa yaitu 2 *twinblock*, dimana setiap *twinblock* ada 99 hunian, 96 komersil 2 hunian untuk khusus kaum cacat dan 1 untuk pengelola Rusunawa. Dalam 1 lantai ada 24 hunian setiap *twinblock* ada 4 lantai. Dalam satu hunian ada satu ruang tamu, dua kamar tidur, satu kamar mandi, dapur dan ruang jemuran. Pembangunan sangat disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat yang berpenghasilan rendah namun mendapatkan tempat tinggal yang layak huni.

#### **b. Perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana.**

Pembangunan Rusunawa setelah melakukan meninjauan mengenai keadaan yang akan dilakukan pembangunan maka setelah itu harus perencanaan

selanjutnya yaitu dalam penyelenggaraan pembangunan Rusunawa dilihat dari asal mula terbentuknya Rusunawa yang, dimulai dari usulan daerah, verifikasi informasi program, kelengkapan administrasi, penyusunan desain Rusunawa, pelaksanaan fisik, bentuk pengelolaan, manajemen aset dan pembinaan lanjut antara lain:

a. Usulan daerah

1. Diusulkan oleh Walikota/ Bupati.
2. Dilampiri proposal dan profil kumuh.

b. Verifikasi Usulan & Informasi Program

Tim Pusat menjelaskan program dan melihat kesiapan daerah pengusul diantaranya tentang komitmen Pemda dan ketersediaan lahan

c. Kelengkapan Administrasi

1. Surat permohonan rusunawa dalam rangka penanganan daerah kumuh (walikota).
2. Surat Pelimpahan kewenangan.
3. Naskah Perjanjian (Pusat, Prov, Kota/ Kab).

d. Penyusunan Desain Rusunawa

1. Penelitian kondisi tanah.
2. Penyesuaian dengan desain prototype.
3. Pembahasan dengan Tim Pokja Pusat & Daerah.
4. Finalisasi gambar desain.

e. Pelaksanaan Fisik

1. Pelaksanaan fisik.

2. Awal proses manajemen aset (PPS) sejak bangunan selesai konstruksi.

f. Bentuk Pengelolaan

1. Pendampingan pembentukan Unit Pengelola/ UP.
2. Bimbingan terhadap Pemda/ UP tentang Pengelola Rusunawa.

g. Manajemen Aset & Pembinaan Lanjut

1. Proses lanjut manajemen aset.
2. Bentuk pengelolaan & penghunian secara berkelanjutan pengembangan manajemen. *(Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri)*

Dengan melakukan atau memenuhi tahapan tersebut maka akan memperlancar proses pembangunan Rusunawa yang ada di Dandangan, namun dengan adanya tahapan ini juga menjelaskan mengenai pengelolaan memberikan saran untuk Rusunawa kedepannya.

Pada tahun anggaran 2009, Pemerintah Kota Kediri telah menetapkan kawasan Rusunawa terletak di Kelurahan Dandangan yang terdiri dari ± 3.8 Ha. Dalam penyiapan lokasinya pada tahun 2007, Kementerian Perumahan Rakyat Memberikan Bantuan Teknis Untuk Menyusun Rencana Rinci Penataan Kawasan Industri Dandangan.

Berdasarkan pengamatan bahwa kriteria penyiapan lahan memenuhi syarat administratif, memenuhi persyaratan fisik, memenuhi persyaratan ekologi, tidak berdampak sosial yang negatif. Sedangkan kriteria penentuan penghuni yaitu Sasaran pengguna rusunawa adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

yang semula tinggal dikawasan permukiman kumuh perkotaan yang akan ditata kembali dan kebanyakan dari mereka bekerja disektor informal dengan pendapatan strata bawah menggunakan asumsi kisaran Upah Minimum Kota ( UMK ) Rp. 975.000,- pada tahun 2011, dengan penyediaan prasarana perumahan rusunawa diutamakan komunitas yang tinggal pada hunian berkepadatan tinggi dan kumuh berat serta menjadi prioritas penanganan kawasan permukiman kumuh yang ditetapkan oleh pemerintah, masyarakat yang tinggal di kawasan ilegal dan untuk seleksi terhadap diserahkan sepenuhnya pada kebijakan lokal, buruh lepas yang kebiasaan cara tinggalnya memiliki kecenderungan mendorong terjadinya kawasan kumuh (kondisi ini bukan merupakan bentuk kerjasama dengan salah satu perusahaan swasta/pabrik).

Seperti penjelasan Bapak Hermawan selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :

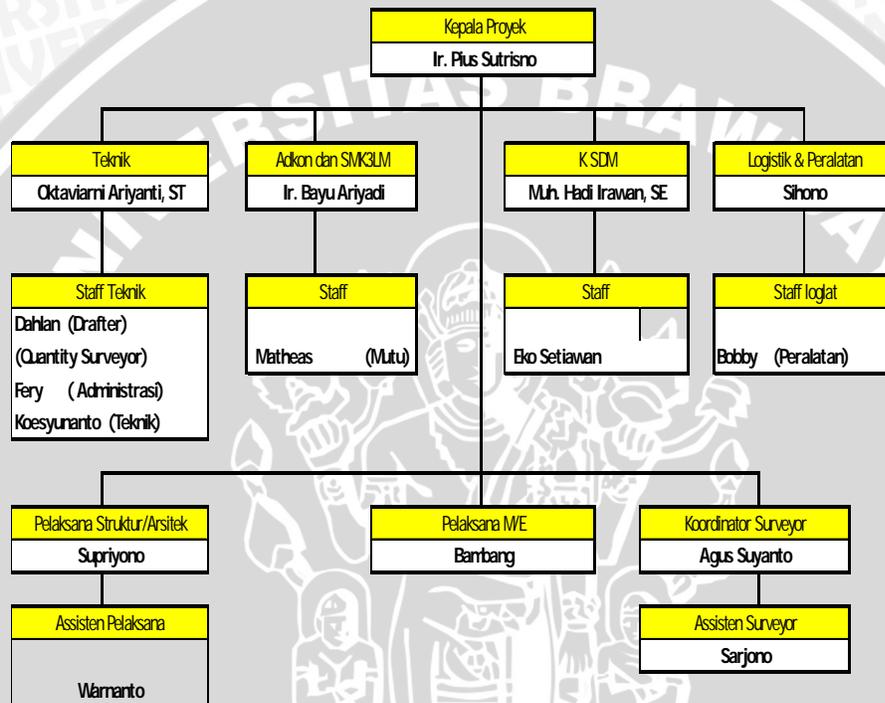
”Yang berperan dalam pembangunan Rusunawa Dandangan yaitu pemerintah pusat, Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri, *stakeholder* yang lainnya adalah Kontraktor Pelaksana PT. Waskita Karya, Konsultan MK. Wilayah PT. Grasindo Cipta Pratama dan Konsultan MK. Induk PT. Amsecon yang berperan Perencana Teknis Pembangunan Rusunawa Kelurahan Dandangan.”

(Sumber: Wawancara, Rabu, 30 November 2011 pukul 10.19 WIB).

Pelaku dalam pembangunan Rusunawa adalah pemerintah pusat, pemerintah daerah, swasta (kontraktor pelaksana, konsultan MK) dan masyarakat. Apabila dalam sebuah pembangunan yang mempunyai nilai kontrak >1 M maka harus ada konsultan MK. Pemerintah pusat berperan sebagai fasilitator penyelenggaraan Rusunawa dalam bentuk bimbingan, bantuan dan kemudahan dalam tahap perencanaan maupun dalam tahap pelaksanaan, serta melakukan pengawasan dan pengendalian untuk meningkatkan kualitas permukiman.

**Gambar 4.**

Struktur Organisasi Kontraktor  
 Persero PT. Waskita Karya Cabang Jawa Timur  
 Proyek Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Lokasi Kediri



Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri

Dalam pembangunan Rusunawa terdapat pihak-pihak yang bersangkutan mengenai proses pembangunannya salah satunya yaitu dari pihak untuk masalah konstruksi bangunannya. Bagan di atas merupakan struktur organisasi kontraktor yang menangannya.

**c. Penetapan tujuan rencana.**

Pembangunan Rusunawa di Dandangan dibangun karena kebutuhan masyarakat yang mendesak sehingga tujuan dibangunnya rumah susun adalah memenuhi kebutuhan akan rumah di kawasan perkotaan, dimana dalam perkembangannya disertai dengan keterbatasan lahan untuk permukiman. Seperti tujuan yang ingin dicapai dalam pembangunan Rusunawa Kelurahan Dandangan antara lain:

1. Tercapainya penyediaan perumahan susun sewa bagi MBR yang semula tinggal pada lokasi / kawasan padat dan kumuh dengan harga terjangkau.
2. Konsep dasar Rusunawa yaitu pemenuhan kebutuhan dasar akan rumah yang terjangkau oleh kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di tiga Kelurahan ( Kelurahan Dandangan, Kelurahan Ngadirejo, dan Kelurahan Balowerti) merupakan konsep dasar yang ingin dicapai oleh Pemerintah Kota Kediri.
3. Tertatanya lingkungan perumahan di sekitar kawasan kota dan terjaganya keseimbangan lingkungan hidup.
4. Dengan tingkat kepadatan yang tinggi di tiga kelurahan sangat tidak mungkin untuk memenuhi perumahan yang standar. Dengan dibangunnya Rusunawa yang memenuhi standar minimal sebagai solusi yang tepat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang ada di Kota Kediri.
5. Tercapainya peningkatan kesejahteraan masyarakat MBR.

6. Dengan terjangkaunya besaran biaya sewa untuk perumahan. Pemerintah Kota Kediri berharap dapat meringankan biaya pengeluaran bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
7. Tercapainya peningkatan produktifitas kerja dan efisiensi pemanfaatan ruang dan waktu.
8. Dengan tercukupinya kebutuhan dasar akan rumah, dengan sendirinya akan terjadi peningkatan produktifitas kerja. Jarak yang relatif dekat dengan area kerja juga dapat membantu mereka, dan yang lebih penting akan berdampak besar dalam penataan ruang secara makro di Kota Kediri.
9. Berkurangnya permasalahan lalu lintas, akibat besarnya biaya transportasi pergerakan tenaga kerja dari kawasan permukiman menuju lokasi kerja.
10. Jarak yang relatif dekat dengan area kerja juga akan meringankan biaya transportasi yang harus dikeluarkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Dalam pembangunan Rusunawa yang sudah siap untuk dihuni dan layak ditempati, maka harus bisa membuat rencana pengelolaan antara lain:

1. Pembentukan Lembaga Pengelola - Unit Pengelola Teknik / UPT.
2. Penyusunan Tata Tertib Penghunian.
3. Sosialisasi, promosi penghunian.
4. Penyusunan sistem pelaporan operasional pengelolaan.
5. Penghitungan dan penetapan tarif sewa.
6. Pengelolaan Keuangan (penerimaan sewa, pembiayaan pemeliharaan & perbaikan).
7. Pengelolaan kepegawaian / SDM.

8. Pelaksanaan operasional pemeliharaan & perbaikan.
9. Memberikan dukungan aktif kepada Pemerintah Pusat untuk melakukan proses hibah kepemilikan rusunawa. (*Sumber: Dinas Pekerjaan Umum*)

**d. Identifikasi kebijaksanaan dan / atau kegiatan usaha yang perlu dilakukan dalam rencana.**

Dokumen perencanaan Rusunawa Kediri awalnya dari Rencana Pembangunan Investasi Jangka Menengah Daerah (RPIJMD) Bidang Pekerjaan Umum Sektor Cipta Karya penyusunannya mengacu pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah. RPIJM akan digunakan sebagai pedoman, landasan dan referensi dalam penyusunan Rencana Kerja Pembangunan Daerah (RKPD) Bidang Cipta Karya untuk 4 tahun ke depan (2009 – 2012), akan memuat program dan kegiatan yang akan dilaksanakan di daerah, dimana program-program yang diusulkan diharapkan akan dibiayai oleh APBD, APBN, hibah maupun dari sektor swasta.

Berdasarkan RTRW Kota Kediri tahun 2003-2013, arah kebijakan penataan ruang Kota Kediri didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

- a) Kebijaksanaan penetapan unit-unit pengembangan yang telah ditetapkan sebelumnya (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kediri tahun 1998/1999) .
- b) Penyebaran kegiatan perkotaan yang ada.
- c) Kendala-kendala fisik yang ada karena dapat membatasi pengembangan dan sistem pelayanan fasilitas.

d) Kemudahan alokasi rencana pusat-pusat pelayanan.

Selain itu penentuan Rencana Struktur Ruang, juga harus mempertimbangkan kondisi lokal seperti kendala-kendala fisik dan kecenderungan perkembangan kegiatan yang ada pada Bagian Wilayah Kota.

Tujuan yang ingin dicapai di pembagian Bagian Wilayah Kota adalah :

- a) Menciptakan keserasian laju pembagian antar wilayah.
- b) Mengarahkan kegiatan pembangunan sesuai dengan kondisi dan potensi yang ada.
- c) Meningkatkan fungsi unit-unit dalam sistem pelayanan kota.
- d) Mempertajam prioritas pembangunan.
- e) Mengefektifkan kegiatan masyarakat dengan menekankan arus bepergian antar unit pengembangan.
- f) Penyebaran dan pemerataan kegiatan perkotaan.

Hal-hal yang perlu dikemukakan mengenai latar belakang penyusunan RPIJM antara lain mengenai:

1. Pertumbuhan dan pembangunan Kota Kediri yang dinamis membutuhkan penyediaan fasilitas yang layak, memadai, terjangkau, adil, pelayanan kepada publik yang semakin baik dan handal
2. Permasalahan yang dihadapi Kota Kediri baik keadaan ekonomi, sosial, budaya, kualitas dan kuantitas pelayanan publik, kondisi kapasitas aparatur pelaksana dan tata pemerintahan

3. Potensi yang dimiliki sebagai masukan penting dari kebijakan payung yaitu RUTRW/K, RPJMN, RPJMD, dan Renstra Cipta Karya dan Renstra Dinas-Dinas belum bersifat operasional di Kota Kediri
4. Kebutuhan program pembangunan dan strategi untuk mencapai sasaran program pada lingkup Kota Kediri
5. Kebutuhan alat untuk mengoperasionalkan program atau kegiatan yang sudah dirinci menurut sektor dan bidang yang sudah memiliki besaran/kuantitas, lokasi, indikasi kebutuhan kriteria perkiraan biaya dan penanggung jawab kegiatan di Kota Kediri. (*Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri*)

Sebagaimana amanat dari Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan Undang – Undang 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah bahwa dasar penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) sebagai penjabaran dari Visi dan Misi Kepala Daerah yang penyusunannya mengacu pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional. RPJMD dijabarkan dalam sasaran-sasaran pokok yang harus dicapai, arah kebijakan, program-program pembangunan dan kegiatan pokok. RPJMD merupakan dokumen perencanaan yang harus memberikan arahan, yang memudahkan tujuan yang hendak dicapai secara terukur. Selain itu, RPJMD disusun berdasarkan kebutuhan masyarakat dengan memperhatikan amanat Peraturan Presiden Nomor 7 Tahun 2005 tentang RPJM Nasional Tahun 2005-2009. Dengan adanya keterkaitan (benang merah) dengan perencanaan yang lebih tinggi, akan mempermudah pengembangan

“sharing” pembiayaan dengan pemerintah pusat untuk program-program yang akan dilakukan.

Tujuan penyelenggaraan rusunawa untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) sesuai dengan visi dan misi perumahan dan permukiman yang tertuang dalam KSNPP. Visi pembangunan perumahan dan permukiman dalam KSNPP adalah agar “*Semua orang menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan*”. Sedangkan misinya adalah untuk “*Membantu semua orang agar dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan*” yang seluruh kegiatannya dititikberatkan pada pencapaian sasaran sebagai berikut:

1. Terwujudnya masyarakat yang mampu memenuhi kebutuhan perumahannya dalam permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.
2. Terwujudnya lingkungan perumahan dan permukiman yang sehat, aman, teratur, rukun, produktif dan berkelanjutan.
3. Terdorongnya pertumbuhan wilayah melalui pembangunan kawasan perumahan dan permukiman di perkotaan dan pedesaan yang selaras dan seimbang.

Usulan RUSUNAWA didasarkan pada SPPIP, RPKPP dan RPIJM, Untuk mendapatkan manfaat yang maksimal maka investasi berupa rusunawa harus dibangun pada lokasi dan kondisi yang tepat, untuk itu Pemerintah daerah harus menyediakan perencanaan yang matang berupa:

1. Strategi pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan (SPPIP).

2. Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Prioritas (RPKPP).
3. Rencana Program Investasi jangka Menengah (RPIJM).

Dalam penetapan Proses lokasi kesesuaian dengan kriteria program (penanganan kawasan permukiman kumuh), kesesuaian dengan rencana (RTRW/SPPIP/RPKPP/RPIJM) → komitmen Pemerintah Daerah, kesiapan lahan (sosial, administrasi dan fisik) , kesiapan dukungan PSD/utilitas ketersediaan daya listrik dan jaringan air minum dan ketersediaan calon penghuni berasal dari kawasan kumuh yg ditata.

Kementerian Pekerjaan Umum membangun RUSUNAWA untuk penanganan kawasan permukiman kumuh perkotaan. Kota/kabupaten yang akan dibantu harus lebih dulu merencanakan penanganan kawasan permukiman kumuh dengan cermat. Pendampingan sebagian kota/kabupaten dalam penyusunan Strategi Pembangunan Permukiman dan Infrastruktur Perkotaan (SPPIP) serta membuat rencana kawasan prioritas (RPKPP) oleh Ditjen Cipta Karya sehingga penanganan kawasan permukiman kumuh dapat terarah dan terancang dengan baik. Lokasi serta lahan yang tersedia harus telah memenuhi persyaratan fisik, administrasi dan ekologi yang ditetapkan oleh Ditjen Cipta Karya dengan verifikasi yang cermat untuk menghindari keterlambatan pelaksanaan fisik yang sudah dijadwalkan dengan ketat. *(Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri)*

**e. Tahap persetujuan rencana.**

Dalam pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri merupakan program dari pusat namun pemerintah kota juga bertanggungjawab

dalam pembangunannya karena dalam penyediaan lahan adalah pemerintah Kota Kediri. Sehingga harus jelas apa saja kewenangan dari pihak pusat dan kewenangan kota. Berikut ini adalah kewenangan pusat dan kewenangan kota:

a. Kewenangan Pihak Pusat antara lain:

- 1) Penyediaan program & anggaran.
- 2) Melakukan verifikasi proposal usulan Rusunawa.
- 3) Penyediaan desain Rusunawa tipe – 24 penyediaan jaringan listrik, air, komunikasi, penangkal petir, sampah, saluran air kotor / limbah yang melekat pada bangunan rusunawa.
- 4) Penyediaan jalan, saluran, parkir, gardu listrik, dan lingkungan rusunawa.

b. Kewenangan Pihak Kota antara lain:

- 1) Menyerahkan Proposal rusunawa sebagai upaya penanggulangan perumahan kawasan kumuh.
- 2) Menyerahkan Lahan matang untuk dibangun rusunawa yang memenuhi syarat (administrasi, teknik dan ekologi) dengan luas minimum / sama dengan 4000 meter persegi, batas – batas yang jelas sesuai dokumen sertipikat serta tidak dalam sengketa.
- 3) Peruntukan lahan & lokasi rusunawa tersebut sesuai dalam RTRW yang berlaku.
- 4) Penyambungan listrik, air, telkom.
- 5) Penyediaan jaringan jalan, saluran, listrik, air, air kotor yang menghubungkan jaringan dalam bangunan ke akses kota terdekat.

- 6) Terlibat aktif dalam TIM Teknik & TIM Serah Terima.
- 7) Siap menerima dan mengelola rusunawa serta tidak mengalih fungsikan peruntukan bangunan rusunawa. (Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri)

Penyelenggaraan yang terkoordinasi dengan baik antar pihak terkait adalah kunci suksesnya program penanggulangan kawasan kumuh. Jadi setiap pihak-pihak yang bersangkutan memiliki peran sendiri-sendiri dalam proses pembangunannya agar dapat berjalan dengan baik.

Selain mengenai kewenangan kewenangannya dalam tahap persetujuan rencana ada kronologis penyiapan pembangunan Rusunawa data dibawah ini diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri,

- a. Pada tanggal 13 November 2007, Walikota Kediri mengajukan usulan pembangunan Rusunawa sebanyak 2 TwinBlock kepada Dirjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum melalui surat nomor 050/222/419.15/2007
- b. Surat tersebut diatas dijawab tanggal 8 September 2008 melalui surat nomor BU.01.01-CK/361 yang intinya memberikan batas waktu kepada Pemerintah Kota Kediri untuk mematangkan lahan lokasi rencana pembangunan Rusunawa selambat-lambatnya akhir September 2008. Hingga akhir bulan September, Pemerintah Kota Kediri belum dapat mematangkan tanah tersebut karena masih merupakan tanah bekas kas desa (Belum Alih Fungsi).

c. Pada tanggal 23 Februari 2009, melalui surat nomor 050/49/419.61/2009 Walikota Kediri mengajukan lagi permohonan pembangunan Rusunawa kepada Kementerian Perumahan Rakyat.

d. Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri melalui surat nomor 050/107/419.48/2009 tanggal 23 Februari 2009 mengajukan permohonan alih fungsi lahan untuk pembangunan Rusunawa kepada Walikota seluas 30.000 m<sup>2</sup>.

e. Pada Hari Selasa, 10 Maret 2009, Pihak Kementerian Perumahan Rakyat dan Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur melakukan peninjauan lapangan untuk melihat tingkat kesiapan lahan.

Seperti penjelasan Bapak MatDullah selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :

“Kalau mengenai izin pembangunan Rusunawanya sendiri langsung ditangani oleh Dinas yang bersangkutan yaitu Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri. Mengenai IMB masih diproses sampai saat ini namun kalau izin pematangan lahannya sudah mulai tahun 2009 lalu dan melalui proses yang cukup lama.

(Sumber: Wawancara, Kamis, 15 Desember 2011 pukul 09.25 WIB).

Status kepemilikan lahan di lokasi seluas 10 Ha Ini Terdiri Dari 3,8 Ha sudah dimatangkan lahan juga siap pakai untuk pembangunan 3,0 diminta GG namun ditukar dengan tanah lainnya, sisanya 3,2 masih berupa lahan pertanian.

Status kepemilikan tanah yang direncanakan sebagai lokasi rusunawa adalah aset Pemerintah Kota Kediri yang saat ini dimanfaatkan sebagai lahan Hak Pakai. Lokasi sudah dilakukan pematangan pada tahun anggaran 2009. Penyiapan lokasi rusunawa pada tahun anggaran 2009, Pemerintah Kota Kediri telah

menetapkan kawasan Rusunawa terletak di Kelurahan Dandangan yang terdiri dari  $\pm 3.8$  Ha. (Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri)

Seperti penjelasan Bapak Arifin selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :

“Proyek pembangunan Rusunawa ini milik pemerintah pusat. Namun Pemkot Kediri juga bertanggungjawab karena selama ini fasilitas pematangan lahan dan juga pembebasan lahan di ambilkan dari APBD. Pemkot Kediri sifatnya hanya memfasilitasi. Mengenai dana untuk pembangunan Rusunawa Dandangan diperoleh dari APBN murni dan APBD Pemkot Kediri”

(Sumber: Wawancara, Rabu, 30 November 2011 pukul 10.25 WIB).

Kondisi awal lokasi adalah area pertanian. Pemerintah Kota Kediri pada tahun anggaran 2009 telah melakukan pematangan lahan. Sehingga secara keseluruhan persyaratan akan lahan telah siap.

Dari beberapa lahan yang tersedia dan optimal sesuai kriteria perencanaan site rusunawa antara lain :

1. Luasan cukup memadai
2. Kawasan  $\pm 3.8$  Ha / 38.000m<sup>2</sup>
3. Status kepemilikan lahan ada milik Pemerintah Kota Kediri
4. Kawasan rencana pembangunan Rusunawa terdapat jaringan jalan, listrik, air, dan drainase yang baik.
5. Kontur lahan peruntukan Rusunawa Clear & clean dan relatif datar.

(Sumber: Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri)

Seperti penjelasan Bapak Dodik selaku warga Dandangan yang bekerja sebagai petugas keamanan saat pematangan lahan dan pembangunan Rusunawa yaitu :

“Sebelum dilakukan pembangunan, lokasi Rusunawa itu merupakan lahan pertanian, yang sebelum tahun 2009 lahan tersebut merupakan kas dari desa, namun setelah tahun 2009 sudah dialih fungsikan ke aset Pemkot

Kediri. Untuk dana pembangunan dari APBN, masyarakat tidak sedikitpun memberikan dana dalam pembangunan Rusunawa”  
(Sumber: Wawancara, Sabtu, 26 November 2011 pukul 09.40 WIB).

Pemerintah daerah berperan dan mempunyai wewenang sebagai penentu kebijakan di masing-masing daerah kabupaten/kota dan melakukan langkah operasionalnya dalam menetapkan suatu lingkungan permukiman sebagai permukiman kumuh yang tidak layak huni dan bersama masyarakat menetapkan langkah-langkah pelaksanaan program peremajaan lingkungan kumuh untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat penghuni.

## **2. Pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.**

Skema penyediaan perumahan semacam ini akan terus dikembangkan secara berkelanjutan pada masa yang akan datang pada segmen-segmen masyarakat lain dan Pemerintah Kota Kediri merencanakan untuk mengembangkan skema perumahan yang sama bagi pekerja dengan tingkat pendapatan rendah. Kriteria yang harus terpenuhi dari perumahan ini adalah murah, terjangkau oleh masyarakat MBR, lokasi berdekatan dengan pusat orientasi kerja, sehat, aman dan nyaman.

Seperti penjelasan Bapak Hermawan selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :

“Mengenai sarana dan prasarana Rusunawa ada jalan lingkungan, jalan utama, penyambungan pipa air bersih, saluran drehinase, penyambungan listrik, pagar keliling playground sedangkan mengenai fasilitas yang ada dalam Rusunawa ada gedung pertemuan, mushola, tempat parkir, dan

ruang komersil yang dapat dimanfaatkan oleh penghuni Rusunawa Dandangan”

(Sumber: Wawancara, Rabu, 30 November 2011 pukul 10.37 WIB).

Berdasarkan pengamatan dilapangan bahwa penetapan kriteria tersebut didasarkan pada asumsi bahwa rumah merupakan tempat manusia berlindung dari gangguan alam dan hewan, sebagai tempat bersosialisasi, sebagai tempat mengaktualisasikan karya dan karsanya dan sebagai tempat membangun budayanya, serta mempertimbangkan aspek efisiensi waktu jangkauan pelayanan fasilitas perkotaan dan aksesibilitas.

Seperti penjelasan Bapak Suparman selaku masyarakat (Balowerti) sekitar Kelurahan Dandangan yaitu :

“Saya sangat setuju,karena dengan adanya pembangunan Rusunawa maka masyarakat yang belum mempunyai rumah atau tempat tinggal, bisa mendapatkan tempat tinggal dengan fasilitas yang sudah layak huni”

(Sumber: Wawancara, Sabtu,17 Desember 2011 pukul 10.37 WIB).

Pembangunan Rusunawa di desain berdasarkan kriteria Rusunawa pada umumnya. Tipikal Rusunawa Dandangan berdasarkan data yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum bangunannya meliputi:

1. 99 Unit Hunian dengan luasan 24.m2 / Unit yang terdiri dari
  - a. 96 - Unit Hunian umum.
  - b. 2 – Unit Hunian penyandang cacat.
  - c. 1 – Unit Hunian untuk Pengelola.
2. Ruang Serba Guna; Ruang Ibadah; Kantor Pengelola; Ruang Parkir kendaraan roda dua, ruang panel, ruang pompa, fasilitas umum lainnya yang dibutuhkan.

Berdasarkan pengamatan bahwa aksesibilitas lokasi Rusunawa secara umum, aksesibilitas menuju rencana lokasi rusunawa cukup baik. Sebagaimana disebutkan pada bagian terdahulu, lokasi terletak dekat dengan jalan arteri Kota Kediri ke Kota Surabaya sebagai ibu kota provinsi, dan dekat dengan jalan lokal ( Jalan KKO usman). Kondisi infrastruktur jalan arteri cukup baik, sedangkan kondisi jalan lokal membutuhkan perbaikan. Kemudahan pencapaian menuju lokasi cukup baik, mengingat adanya modal transportasi angkutan umum, dan modal kereta api. Terdapat Stasiun Kereta Api yang letaknya relatif dekat dengan rencana lokasi rusunawa. Aksesibilitas terdapat pada jalan masuk Jalan KKO Usman yang relatif lebar. Dengan lebar jalan hanya 7 meter, maka kendaraan berbadan kecil, besar dan kendaraan roda dua yang dapat mencapai lokasi dengan mudah.

Berdasarkan pengamatan fasilitas umum dan sosial di sekitar lokasi Rusunawa terdapat beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial di sekitar lokasi rusunawa. Lokasi yang direncanakan terletak di kawasan kantor Kecamatan Kota, berdekatan dengan Perkantoran pemerintah dan Swasta . Selain itu, lokasi yang direncanakan relatif dekat dengan pusat perdagangan dan jasa yang berada di sepanjang Jalan Arteri. Beberapa fasilitas umum lain yang terdapat di sekitar rencana lokasi rusunawa adalah beberapa fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan ( Langgar, Masjid dan Gereja ), perkantoran pemerintah dan fasilitas kesehatan.

Kondisi infrastruktur di sekitar lokasi Rusunawa juga diperhatikan karena dapat memperlancar dalam pembangunannya. Kondisi infrastruktur jalan disekitar lokasi rusunawa berdasarkan pengamatan dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. Kondisi Fisik Jalan

Kondisi fisik jaringan jalan raya menuju lokasi cukup baik, sedangkan jalan lingkungan yang menghubungkan jalan raya dengan lokasi masih memerlukan perbaikan. Saluran drainase yang berada di sekitar jalan lokal pada saat ini sedang dalam perbaikan. Jalan masuk menuju kawasan rencana pembangunan Rusunawa juga relatif baik dengan lebar sekitar 7 meter.

b. Kondisi Fasilitas Umum

Kondisi beberapa fasilitas umum yang berada di sekitar lokasi masih cukup baik dan dapat dipergunakan untuk pelayanan kegiatan masyarakat. Dimungkinkan terdapat ruang terbuka hijau atau arena bermain di sekitar lokasi rusunawa.

c. Kondisi Fasilitas Sosial

Fasilitas sosial banyak terdapat di sekitar lokasi rusunawa yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat. Pasar tradisional, sarana ibadah, tempat pelayanan kesehatan juga telah tersedia di sekitar kawasan rencana pembangunan rusunawa.

d. Kondisi Utilitas ( Air, Listrik dan Telepon )

Terdapat jaringan utilitas disekitar lokasi rusunawa yang melayani masyarakat masih cukup baik. Namun bila rusunawa dibangun dibutuhkan peningkatan kapasitas pada masing-masing utilitas pendukung.

### a. Keberlanjutan Sosial

Tercapainya penyediaan perumahan susun sewa bagi MBR yang semula tinggal pada lokasi / kawasan padat dan kumuh dengan harga terjangkau. Konsep dasar Rusunawa yaitu pemenuhan kebutuhan dasar akan rumah yang terjangkau oleh kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah di tiga Kelurahan ( Kelurahan Dandangan, Kelurahan Ngadirejo, dan Kelurahan Balowerti) merupakan konsep dasar yang ingin dicapai oleh Pemerintah Kota Kediri.

Terdapat beberapa fasilitas umum dan fasilitas sosial di sekitar lokasi rusunawa. Lokasi yang direncanakan terletak di kawasan kantor Kecamatan Kota, berdekatan dengan Perkantoran pemerintah dan Swasta . Selain itu, lokasi yang direncanakan relatif dekat dengan pusat perdagangan dan jasa yang berada di sepanjang Jalan Arteri. Beberapa fasilitas umum lain yang terdapat di sekitar rencana lokasi rusunawa adalah beberapa fasilitas pendidikan, fasilitas peribadatan ( Langgar, Masjid dan Gereja ), perkantoran pemerintah dan fasilitas kesehatan.

Seperti penjelasan Bapak Hermawan selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :

“Pembangunan Rusunawa ini sudah direncanakan supaya para huninya untuk mendapatkan kemudahan dalam hal akses ke layanan sosial seperti pasar, fasilitas kesehatan,dll. Untuk itu Rusunawa dibangun ditempat yang sangat strategis dan mudah terjangkau ke tempat-tempat umum lainnya ”  
(Sumber: Wawancara, Jum’at, 16 Desember 2011 pukul 10.37 WIB).

Berdasarkan pengamatan beberapa fasilitas umum yang berada di sekitar lokasi masih cukup baik dan dapat dipergunakan untuk pelayanan kegiatan

masyarakat. Dimungkinkan terdapat ruang terbuka hijau atau arena bermain di sekitar lokasi Rusunawa.

Fasilitas sosial banyak terdapat di sekitar lokasi rusunawa yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat. Pasar tradisional, sarana ibadah, tempat pelayanan kesehatan juga telah tersedia di sekitar kawasan rencana pembangunan rusunawa.

#### **b. Keberlanjutan Ekonomi**

Meningkatkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan waktu. Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah juga dapat diuntungkan dengan hadirnya Rusunawa. Rusunawa yang akan dibangun terletak dengan area industri. Sehingga untuk masyarakat berpenghasilan rendah akan dapat menghemat waktu dan biaya untuk menuju lokasi area industri.

Tercapainya peningkatan kesejahteraan masyarakat MBR. Dengan terjangkaunya besaran biaya sewa untuk perumahan. Pemerintah Kota Kediri berharap dapat meringankan biaya pengeluaran bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Tercapainya peningkatan produktifitas kerja dan efisiensi pemanfaatan ruang dan waktu. Dengan tercukupinya kebutuhan dasar akan rumah, dengan sendirinya akan terjadi peningkatan produktifitas kerja. Jarak yang relatif dekat dengan area kerja juga dapat membantu mereka, dan yang lebih penting akan berdampak besar dalam penataan ruang secara makro di Kota Kediri.

Seperti penjelasan Bapak Hermawan selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :

”Rusunawa dibangun untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah oleh karena itu sangat penting bila melihat keberlanjutan ekonominya sehingga

, pembangunan Rusunawa Dandangan Kota Kediri Dinas mempunyai ide yaitu dengan membangun ruang komersil yang ada dalam ruang lingkup Rusunawa yang dapat dimanfaatkan oleh para huni agar dapat membantu keberlanjutan ekonominya”

(Sumber: Wawancara, Jum'at, 16 Desember 2011 pukul 10.42 WIB).

Timbulnya peluang usaha baru bagi masyarakat sekitar dalam rangka melayani kebutuhan penghuni Rusunawa. Pemerintah Kota Kediri juga mempunyai konsep untuk melengkapi kawasan Rusunawa dengan beberapa sarana dan prasarana kegiatan perekonomian yang berkaitan langsung dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat penghuni Rusunawa, misalnya pembangunan toko-toko, dll.

### **c. Keberlanjutan Lingkungan**

Mengurangi terjadinya kemacetan dan permasalahan lalu lintas. Di area permukiman MBR pada saat ini adalah titik kepadatan aktifitas dan lalu lintas padat. Di sekitar akses kawasan ini sering terjadi kemacetan lalu lintas, hal ini dikarenakan banyak tumbuh kawasan perumahan illegal dan aktifitas perdagangan (pasar tumpah).

Seperti penjelasan Bapak Hermawan selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :

“Dalam segi keberlanjutan lingkungan di pembangunan Rusunawa Dandangan Kota Kediri juga sangat penting dimana masyarakat calon penghuni Rusunawa berhak mendapatkan fasilitas yang layak huni dan sehat, dimana diruang rumah susun sudah tersedia saluran drainase, MCK yang sehat sehingga masyarakat calon penghuni Rusunawa dapat dijamin kesehatannya”

(Sumber: Wawancara, Jum'at, 16 Desember 2011 pukul 10.48 WIB)

Tertatanya lingkungan perumahan di sekitar kawasan kota dan terjaganya keseimbangan lingkungan hidup. Dengan tingkat kepadatan yang tinggi di tiga

kelurahan sangat tidak memungkinkan untuk memenuhi perumahan yang standar.

Dengan dibangunnya Rusunawa yang memenuhi standar minimal sebagai solusi yang tepat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang ada di Kota Kediri.

Seperti penjelasan Bapak Hermawan selaku pegawai Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri yaitu :

”Selain mendapatkan jaminan kesehatan para penghuni. Pembangunan Rusunawa di Dandangan Kota Kediri juga memperhatikan lingkungan disekitar, dengan adanya pembangunan ini maka akan berkurangnya permukiman kumuh yang ada disekitar Dandangan”

(Sumber: Wawancara, Jum’at, 16 Desember 2011 pukul 10.55 WIB).

Berdasarkan pengamatan bahwa pembangunan Rusunawa dapat mengurangi timbulnya area permukiman kumuh yang dibangun secara swadaya dan tidak mengindahkan standar perumahan yang sehat. Dengan perencanaan yang tepat, tersedianya sarana dan prasarana, Pemerintah Kota Kediri berharap bahwa pola hidup dan kebiasaan masyarakat berpenghasilan rendah akan lebih baik jika tinggal di lingkungan Rusunawa.

### **C. Pembahasan Data Fokus Penelitian**

#### **1. Proses perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Dandangan Kecamatan Kota Kediri.**

Pembangunan Rusunawa Dandangan sangat berperan penting untuk perubahan ke arah yang lebih baik, misalnya saja mengurangi daerah atau tempat kumuh yang ada di lokasi pembangunan Rusunawa. Sesuai dengan Siagian dalam Suryono (2004:21) pembangunan dilakukan secara berencana dan perencanaannya berorientasi pada pertumbuhan dan perubahan, pembangunan juga mengarah

kepada modernitas sehingga dapat diuraikan bahwa Rusunawa Dandangan ini merupakan sebuah pembangunan yang sudah direncanakan secara baik dapat dilihat dari proses prencanaannya yang melalui beberapa tahap. Dengan adanya pembangunan tersebut memberikan suatu perubahan yang baik bagi masyarakat dan kota Kediri khususnya Dandangan. Pembangunan Rusunawa ini dapat dikatakan pembangunan mengarah kepada modernitas dikarenakan di Kota Kediri baru pertama kali ada pembangunan Rusunawa. Walaupun di kota kota lain sudah ada lebih dahulu dalam pembangunan rumah susun.

Pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri merupakan bagian dari perencanaan daerah, karena merupakan perencanaan daerah yang ruang lingkupnya di perkotaan seperti yang dikatakan Aji dan Sirait ( 1984:28-29) bahwa perencanaan daerah berdasarkan suatu batas tertentu, hal ini berarti bahwa sumber-sumber diarahkan untuk keperluan daerah itu sendiri. Perencanaan daerah merupakan batas wilayah suatu daerah atau regional yang terdiri dari perencanaan daerah perkotaan dan perencanaan daerah pedesaan. Selain itu juga menjelaskan mengenai perencanaan berdasarkan tingkatan, pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri merupakan perencanaan pada sektor program. karena pembangunan ini merupakan program dari pusat untuk daerah yang sangat membutuhkan suatu perubahan kearah yang lebih baik. Perencanaan ini selanjutnya diperinci menjadi berbagai program dan dijabarkan menjadi proyek-proyek pembangunan yaitu dengan pembangunan Rusunawa Dandangan.

Perencanaan menurut Soekartawi (1990:78) sebagai suatu proses pemikiran dan penentuan menyeluruh yang sudah dipertimbangkan sedemikian rupa, dibuat

secara sistematis untuk mencapai tujuan tertentu pada waktu yang telah ditetapkan untuk masa mendatang. Sesuai dengan perencanaan pembangunan Rusunawa Dandangan Kota Kediri dilakukan secara sistematis, secara berurutan dengan melalui beberapa tahapan yang harus dilampui untuk dapat terlaksana pembangunannya.

**a. Tinjauan keadaan perencanaan pembangunan Rusunawa.**

Kondisi awal lokasi yang ingin dibangun Rusunawa adalah area pertanian. Pemerintah Kota Kediri pada tahun anggaran 2009 telah melakukan pematangan lahan. Status kepemilikan tanah yang direncanakan sebagai lokasi rusunawa adalah aset Pemerintah Kota Kediri yang saat ini dimanfaatkan sebagai lahan HGB (Hak Guna Bangunan) dan Hak Pakai. Setelah penyiapan lahan untuk pembangunan Rusunawa sudah selesai maka yang harus dipikirkan kemudian adalah pelaku-pelaku yang terlibat dalam pembangunan rumah susun sangat mempengaruhi proses pembangunan dari rumah susun tersebut. Untuk itu para pelaku harus mengetahui dengan jelas wewenang, kewajibannya masing-masing, agar proses pembangunan rumah susun berjalan lancar.

Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri merupakan program dari pusat dimana yang mempunyai program ini adalah Kementerian Perumahan Rakyat. Sedangkan dalam proses pembangunannya adalah dari Kementerian Pekerjaan Umum. Pemerintah Kota Kediri hanya menyediakan lahan untuk di bangun rumah susun tersebut. Dimana lahan yang digunakan berada di kawasan Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri. Pemerintah Kota memanfaatkan lahan yang ada untuk

dijadikan lahan pembangunan rumah susun yang bertujuan untuk permukiman warga yang berpenghasilan rendah mengatasi bertambahnya permukiman kumuh yang ada disekitar lokasi pembanguna Rusunawa di Kelurahan Dandangan tersebut.

Dalam penetapan lokasi Rusunawa Dandangan ini muncul karena ada isu-isu atau masalah di perkotaan . Misalnya kota raksasa (excessive size), kepadatan berlebih; kekurangan sarana prasarana; permukiman kumuh dan liar, kemacetan lalu-lintas, berkurangnya tanggung jawab, pengangguran dan setengah pengangguran, masalah rasial dan sosial, westernisasi dan modernisasi, kerusakan lingkungan, perluasan perkotaan dan berkurangnya lahan pertanian, serta organisasi administrasi yang seperti dikatakan oleh Bintarto (1983:47-54). Rusunawa ini dibangun karena letak lokasinya disekitar permukiman liar dan kepadatan penduduk yang banyak dikarenakan pendatang baru yang ingin bekerja di perkotaan. Seperti yang dikatakan Bapak Catur, Ibu Yuli, Ibu Rini bahwa pembangunan Rusunawa itu bertujuan untuk mengurangi daerah kumuh, dikarenakan Kelurahan Dandangan termasuk dalam permukiman kumuh yang dapat dilihat dari adanya permukiman liar, masih banyak masyarakat yang belum mempunyai sanitasi lengkap sehingga dapat mengakibatkan lingkungan yang kotor dan tidak sehat. Adanya hal tersebut juga dapat meresahkan masyarakat di Kelurahan Dandangan.

**b. Perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana.**

Pembangunan Rusunawa harus dilakukan pada tempat yang tepat sehingga dapat mengatasi suatu masalah di perkotaan. Hal yang perlu diperhatikan dalam pembangunan Rusunawa adalah kota metro/besar yang memiliki permasalahan kumuh perkotaan (atau kota-kota yang mempunyai permasalahan kumuh berat) yang penanganannya perlu dilakukan melalui peremajaan kawasan kemudian diusulkan oleh Pemerintah Daerah yaitu Pemkot Kediri sesuai dengan RTRW dan Rencana Strategis Daerah, pada kawasan berkepadatan penduduk yang tinggi kondisi sosial budaya masyarakat setempat yang kondusif.

Proses perencanaan pembangunan menurut Tjokroamidjojo (1987:57-60) penyusunan rencana terdiri dari unsur-unsur meliputi tinjauan keadaan atau *review* ini dapat berupa tinjauan sebelum memulai sesuatu rencana, meninjau keadaan lokasi yang akan dibangun Rusunawa, kemudian menyiapkan proposal untuk diajukan sebagai syarat. Sesuai dengan penyelenggaraan pembangunan Rusunawa yang dimulai dari usulan daerah, verifikasi usulan dan informasi program, kelengkapan administrasinya, penyusunan desain Rusunawa, pelaksanaan fisik, bentuk pengelolannya sampai mengenai manajemen aset dan pembinaan lanjut. Proses tersebut merupakan berbagai tahapan dalam terbentuknya Rusunawa.

Untuk pembangunan Rusunawa Dandangan pelaku pembangunannya adalah pemerintah pusat yang menyediakan dana untuk pembangunan Rusunawa, Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri, mempunyai peran untuk mengawasi saat proses pembangunan Rusunawa berlangsung dan memfasilitasi pembangunan. Rusunawa *stakeholder* yang lainnya adalah Kontraktor Pelaksana PT. Waskita

Karya, Konsultan MK. Wilayah PT. Grasindo Cipta Pratama dan Konsultan MK. Induk PT. Amsecon yang berperan Perencana Teknis Pembangunan Rusunawa Kelurahan Dandangan, dan masyarakat sekitar Kelurahan Dandangan. Dalam pembangunan ini pengguna jasa adalah kepala kantor/satuan kerja sebagai pemilik pekerjaan yang bertanggungjawab atas pengadaan jasa dalam lingkungan kantor/satuan kerja tertentu yaitu Dirjen Cipta Karya.

Sedangkan Kementerian Pekerjaan Umum sebagai satuan kerja yang diartikan pejabat struktural departemen yang bertanggungjawab atas pelaksanaan pengadaan jasa yang dibiayai dari dana anggaran belanja rutin APBN. Pendorong kepedulian dan koordinasi para stakeholder atau pemangku kepentingan untuk lebih berpihak kepada kebutuhan MBR akan perumahan yang layak dan terjangkau, nyaman, aman. Baik Pemerintah Kota Kediri, tokoh masyarakat, dan beberapa elemen masyarakat diharapkan dapat mempunyai kesepahaman tentang pentingnya pembangunan rusunawa dengan konteks untuk meningkatkan kesejahteraan bagi kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Dalam penyusunan program rencana, dimana isinya perumusan lebih terperinci mengenai tujuan atau sasaran dalam jangka waktu tertentu, suatu perincian jadwal kegiatan, jumlah dan jadwal pembiayaan serta penentuan lembaga atau kerjasama antara lembaga mana yang akan melakukan program-program pembangunan sesuai dengan pendapat Tjokroamidjojo (1987:57-60). Dalam pembangunan rumah susun di Kelurahan Dandangan yang menyediakan lahan atau tanah untuk pembangunan rumah susun tersebut adalah Pemerintah

Kota Kediri. Untuk pematangan lahan dan tanah yaitu tugas dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri.

Dalam pembangunan rumah susun sumber dana yang digunakan dari APBN anggaran tahun 2010 dan dana dari APBD 2011. Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya melaksanakan program pengembangan permukiman pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Kediri yang berada di Kelurahan Dandangan Kota Kediri Jawa Timur. Semua pelaksanaan proyek pembangunan dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri sifatnya hanya memfasilitasi, untuk bangunannya dan semuanya dibiayai pemerintah pusat hal tersebut seperti penjelasan Bapak Hermawan sebelumnya.

**c. Penetapan tujuan rencana.**

Dengan penjelasan sebelumnya sesuai dengan Tjokroamidjojo (1987:12), yang menjelaskan perencanaan dalam arti luas adalah suatu proses mempersiapkan secara sistematis kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Jadi dalam proses penetapan tujuan Rusunawa ini dilakukan sesuai dengan kegiatan yang ditetapkan yaitu mengkriteriakan lokasi yang benar benar layak untuk dibangun Rusunawa agar dapat dimanfaatkan oleh masyarakat yang membutuhkan. Dalam hal ini pembangunan Rusunawa Dandangan sangat sesuai karena disekitar lokasi banyak permukiman kumuh dan sebagian besar masyarakatnya berpenghasilan rendah. Jadi dengan adanya hal tersebut maka penyelesaiannya adalah pembangunan rumah susun. Konsep yang

mendasari tujuan dari pembangunan Rusunawa di Kota Kediri memang dititikberatkan pada relokasi penghuninya ke kawasan Rusunawa yang bersih dan nyaman sesuai tujuan awal Rusunawa itu sendiri. Dengan demikian segala bentuk kebiasaan, dan pola hidup penghuninya dapat menyesuaikan. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang berpotensi untuk dipindahkan/direlokasi ke kawasan Rusunawa terdapat di kawasan kelurahan padat, yaitu di Kelurahan Dandangan, Kelurahan Ngadirejo, dan Kelurahan Balowerti. Di kelurahan tersebut juga berdiri kawasan salah satu industri rokok terbesar di Indonesia.

Kawasan yang sesungguhnya tidak diperuntukkan sebagai daerah pemukiman di banyak kota besar, oleh penduduk miskin yang berpenghasilan rendah, hal ini sesuai dengan Tjokroamidjojo (1987:12), yang menyatakan bahwa perencanaan adalah penentuan tujuan yang hendak dicapai atau yang akan dilakukan, bagaimana, mengapa, dan oleh siapa. Alasan mengapa Kelurahan Dandangan layak untuk dijadikan lokasi pembangunan Rusunawa adalah masih banyak tempat tinggal yang belum layak huni yaitu tidak memilik MCK, masih dihuni oleh penduduk yang padat dan berjubel, baik karena pertumbuhan penduduk akibat kelahiran maupun karena adanya urbanisasi dan kondisi kesehatan dan sanitasi yang rendah.

Dengan pembangunan Rusunawa maka dapat mengurangi daerah kumuh yang dapat diartikan sebagai suatu kawasan pemukiman ataupun bukan kawasan pemukiman yang dijadikan sebagai tempat tinggal yang bangunan-bangunannya berkondisi substandar atau tidak layak yang dihuni oleh penduduk miskin yang padat.

Rumah susun merupakan salah satu konsep penyelesaian permasalahan permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Rumah susun merupakan jenis penggolongan hunian bertingkat, baik untuk golongan berpenghasilan rendah (rumah susun sederhana sewa). Menurut undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang tujuan rumah susun dan perencanaan tujuan Rusunawa di Dandangan sudah mencakup semuanya, namun masih belum bisa ketahui karena sebabkan Rusunawa Dandangan masih belum diresmikan. Akan tetapi tujuan yang ingin dicapai sudah bisa unruk mensejahterakan masyarakat berpenghasilan rendah. Selain tujuan perencanaannya, juga dijelaskan mengenai pemanfaatan dan pengelolaan Rusunawa untuk kedepannya

Pembangunan Rusunawa Kecamatan Kota Kediri dilihat dari pemanfaatan penghunian. Proses penghunian dapat dilakukan /diawali dengan sosialisasi kepada calon penghuni (tarif sewa,tata tertib, hak dan kewajiban), proses sambungan listrik dan air,rencana melengkapi dengan PSD dan utilitas pendukung (pagar, ruang terbuka dll).

Dengan adanya proses penghunian cara sosialisasi, kepada calon penghuni maka akan memudahkan penghuni Rusunawa untuk beradaptasi dalam lingkungan rumah susun. Namun juga diperlukan rencana pengelolaan Rusunawa agar dapat terkoordinasi sehingga pengelolaan keuangan, keamanan, ketertiban, kebersihan dapat terkendali dengan baik.

**d. Identifikasi kebijaksanaan dan / atau kegiatan usaha yang perlu dilakukan dalam rencana.**

Dalam RTRW Provinsi Jawa Timur Kota Kediri merupakan kota orde II B yang mempunyai perkembangan yang relatif pesat. Stimulan perkembangan dari Kota Kediri adalah pada sektor pertanian, perdagangan dan perindustrian (Gudang Garam) yang juga menjadi sector basic dari kota ini.

Sesuai dengan RTRW Kota Kediri tahun 2003-2013, dalam pengembangan kawasan permukiman pada umumnya diarahkan agar pada akhirnya terbentuk hirarkhi kawasan perumahan yang disesuaikan dengan kecenderungan pertumbuhan dan kegiatan penduduk yang akan berpengaruh pada kapasitas fisik kota serta distribusi fasilitas dan utilitas kota pada masa yang akan datang. Pengembangan kawasan perumahan baru di Kota Kediri sebagian besar pengembangannya akan diarahkan pada wilayah yang memiliki topografi relatif datar berupa wilayah kosong dengan aksesibilitas yang cukup baik.

Pengembangan Permukiman adalah rangkaian kegiatan yang bersifat multisektor meliputi kegiatan pengembangan permukiman baru dan peningkatan kualitas permukiman lama baik di perkotaan (kecil, sedang, besar dan metropolitan), di perdesaan (termasuk daerah-daerah tertinggal dan terpencil) maupun kawasan-kawasan tertentu (perbatasan, pulau-pulau kecil/terluar). Rencana Pengembangan permukiman di Kota Kediri saat ini mengacu pada IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) yang pengaturannya mengacu pada Produk RDTRK (rencana Detail Tata Ruang Kota) pada masing-masing RDTR yang telah disusun.

Dalam melakukan perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa di Dandangan sesuai dengan RTRW Kota Kediri tahun 2003-2013, dalam pengembangan kawasan permukiman pada umumnya diarahkan agar pada akhirnya terbentuk hirarkhi kawasan perumahan yang disesuaikan dengan kecenderungan pertambahan dan kegiatan penduduk yang akan berpengaruh pada kapasitas fisik kota serta distribusi fasilitas dan utilitas kota pada masa yang akan datang.

Kecenderungan perkembangan fisik kota di Kecamatan Kota ditentukan berdasarkan kondisi faktual yang terjadi di lapangan seperti dominasi aktivitas, kecenderungan perkembangan di lapangan serta lingkup pelayanan baik internal maupun eksternal.

- 1) Berdasarkan RTRW Kota Kediri Tahun 2003-2013, wilayah perencanaan diarahkan untuk pengembangan industri, perdagangan dan jasa, pariwisata, perkantoran, serta permukiman.
- 2) Berdasarkan kecenderungan perkembangan saat ini, fungsi kegiatan yang diidentifikasi meliputi industri (yang terdiri dari aneka industri dan industri kecil), perumahan (komplek maupun tradisional), perdagangan dan jasa (pertokoan dan pasar), serta perkantoran.

Dalam perencanaan diperlukan adanya unsur-unsur bahan perencanaan yang baik yaitu data dan ramalan , sehingga perencanaan yang baik mencakup enam unsur pokok menurut Syamsi (1986:134) antara lain: mengenai materi kegiatan apa yang akan dilaksanakan, alasan memilih dan menetapkan kegiatan tersebut dan mengapa diprioritaskan, cara dan teknis pelaksanaan yang

dibutuhkan, dengan cara yang tersedia, pemilihan tempat yang strategis untuk pelaksanaan kegiatan (proyek), pemilihan waktu/timing yang tepat, menentukan siapa orang yang akan melaksanakan kegiatan tersebut. Pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri sudah direncanakan sesuai dengan unsur-unsur pokok sehingga diharapkan untuk penerapannya juga akan sesuai yang telah direncanakan.

Perencanaan dapat dibagi menjadi beberapa jenis tergantung dari sudut pandang mana perencanaan ditinjau. Menurut (Tjokroamidjojo, 1987:69-71) rencana jangka menengah perencanaan ini memerlukan waktu 3 sampai dengan 8 tahun. Jadi pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri termasuk kedalam perencanaan jangka menengah karena proses penyiapan sampai pembangunannya dimulai pada tahun 2007 sampai tahun 2011. Perencanaan pembangunan itu tidak mudah dalam pelaksanaannya, namun harus melalui beberapa tahap, mengenai pembangunan Rusunawa Dandangan membutuhkan waktu sampai 4-5 tahunan. Oleh karena suatu perencanaan harus dilakukan sesuai tahapannya agar mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Suatu rencana pemanfaatan ruang kota, yang berisikan rencana pembangunan kota yang terkait dengan ruang, sehingga tercapai tata ruang yang dituju dalam kurun waktu tertentu dimasa yang akan datang. Sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum No. 640/KPTS/1986 BAB III (dalam Tarigan, 2010:70) Rencana struktur/pemanfaatan ruang kota adalah perencanaan bentuk kota dan penentuan berbagai kawasan di dalam kota serta hubungan hierarki antara berbagai kawasan tersebut. Bentuk kota tidak bisa terlepas dari

sejarah perkembangan kota, namun sedikit banyak dapat diarahkan melalui penyediaan fasilitas/prasarana dan penetapan berbagai ketentuan yang berkaitan dengan tata guna lahan. Pembangunan Rusunawa terjadi karena beberapa proses yang dilihat dari Strategi pembangunan permukiman dan infrastruktur perkotaan (SPPIP), Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman Prioritas (RPKPP), Rencana Program Investasi jangka Menengah (RPIJM) dengan itu pembangunan ini dapat dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat dan untuk pembangunan perkotaan itu sendiri.

Dalam rencana struktur ruang kota setidaknya harus ditetapkan kawasan dari berbagai kegiatan utama seperti perdagangan, industri, perkantoran/jasa, fasilitas sosial, terminal, dan perumahan (Tarigan, 2010:70) , maka dari itu pembangunan Rusunawa sangat tepat apabila pembangunannya di sekitar Dandangan Kecamatan Kota Kediri, karena lokasi tersebut berada di dekat industri rokok terbesar di Indonesia (Gudang Garam) serta daerah tersebut juga membutuhkan tempat tinggal yang layak huni, karena masih banyak tempat tinggal yang belum ada sanitasi yang lengkap sehingga masyarakat masih banyak membuang kotoran di sungai, dan daerah Dandangan juga banyak pendatang sehingga mengakibatkan jumlah penduduk semakin banyak, maka dari itu diperlukan tempat tinggal yang dapat menampung banyak masyarakat, tentunya dengan harga yang terjangkau maka dibangunlah Rusunawa.

Dalam penjelasan dari Bapak Hermawan, mengatakan bahwa setiap perencanaan itu harus ada kebijakan yang ada, kemudian sebelum adanya kebijakan harus ada masalah atau isu isu yang ada didalam masyarakat, kemudian

pemerintah menanggapi isu dari permasalahan yang ada dimasyarakat tersebut, dan mempunyai solusi. Setelah itu baru membuat perencanaannya dimulai dari penetapan lokasi kemudian menetapkan waktu pembangunan sampai tujuan yang ingin dicapai hal ini sesuai dengan penjelasan yang ada diatas. Untuk itu setiap perencanaan harus dilakukan secara berurutan sehingga hasil yang dicapai juga sesuai dengan keinginan.

**e. Tahap persetujuan rencana.**

Perencanaannya akan dibangun Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa), karena dilihat dari lokasi tersebut merupakan antisipasi pengembangan pusat kota yang semakin padat tak terkendali sebagai dampak perkembangan industri, perniagaan , sehingga menumbuhkan kekumuhan diberbagai kawasan kota yang ditengarai dengan menjamurnya rumah rumah ilegal semi permanent/permanent. Pembangunan ini merupakan program dari pemerintah pusat, dana yang digunakan dalam pembangunan ini dari APBN dan APBD Kota Kediri. Lokasi pembangunannya pada Jalan KKO Marian Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri Jawa Timur. *Stakeholder* yang berperan dalam pembangunan Rusunawa adalah pemerintah pusat, Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri, Kontraktor Pelaksana PT. Waskita Karya, Konsultan MK. Wilayah PT. Grasindo Cipta Pratama dan Konsultan MK. Induk PT. Amsecon yang berperan Perencana Teknis Pembangunan Rusunawa Kelurahan Dandangan.

Dalam lokasi untuk didirikan ataupun dibangun rumah susun harus sesuai dengan peraturan yang sudah ada agar di dalam pembangunannya tidak ada lagi

kejanggalan ataupun permasalahan yang muncul mengenai lokasi pembangunan rumah susun. Lokasi pembangunan rumah susun sudah sesuai dengan Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985 Pasal 7, yaitu tanah hak milik sudah milik dari Pemkot Kediri, jadi terserah digunakan untuk apa saja oleh Pemkot Kediri, namun juga harus mempunyai tujuan yaitu kepentingan masyarakat dapat suatu pembangunan kearah yang lebih baik. Untuk penetapan lokasi pembangunan Rusunawa membutuhkan sebuah proses yang cukup lama dan bertahap karena lokasi yang ingin dilakukan pembangunan dahulunya adalah kas dari Desa Dandangan itu sendiri, namun setelah desa berubah menjadi Kelurahan sesuai dengan PERDA Kota Kediri No. 11 tahun 2002 maka lahan yang sebelumnya adalah milik kas desa Dandangan berubah menjadi milik Pemkot Kediri.

Dari berbagai kriteria yang sesuai maka pada tahun anggaran 2009, Pemerintah Kota Kediri telah menetapkan kawasan Rusunawa terletak di Kelurahan Dandangan yang terdiri dari  $\pm 3.8$  Ha. dalam penetapannya juga ada pro dan kontra dari masyarakat. Namun setelah adanya kesepakatan dalam musyawarah dan mengetahui tujuan dibangunnya Rusunawa itu demi kebaikan untuk Kelurahan Dandangan, maka masyarakat setuju dengan pembangunan Rusunawa, hal ini sesuai dengan Soekartawi (1990:78) yang mengartikan perencanaan pembangunan sebagai suatu proses pemikiran dan penentuan menyeluruh yang sudah dipertimbangkan sedemikian rupa, dibuat secara sistematis untuk mencapai tujuan tertentu pada waktu yang telah ditetapkan untuk masa mendatang, yang dilihat dari letak pembangunan Rusunawa di daerah

permukiman yang padat penduduk dan ada permukiman kumuh namun lokasi Rusunawa berada disekitar permukiman penduduk di jalan KKO Usman dan berbatasan langsung dengan Perusahaan Rokok Gudang Garam Keunggulan lahan pada lokasi ini adalah letaknya yang dekat dengan jalan arteri ( Jalan Raya Singosari) dan jalan lokal ( Jalan KKO Usman ). Selain itu lokasi dimaksud relatif dekat dengan pusat konsentrasi perusahaan, pusat kegiatan perkotaan dan perdagangan.

Dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14/PERMEN/M/2007 rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian. Oleh karena itu anggaran yang digunakan untuk pembangunan Rusunawa dari anggaran Pemkot Kediri dan anggaran pusat.

Perencanaan sebagai tolok ukur dari keberhasilan dan kegagalan pembangunan yang mengandung arti bahwa kegiatan pembangunan yang gagal bisa jadi karena aspek perencanaannya yang tidak baik, dan begitu sebaliknya. Sesuai dengan pendapat Soekartawi (1990:24-27) bahwa dalam pembangunan Rusunawa Dandangan ini dilihat dari waktu pelaksanaannya sudah tidak sesuai dengan rencana yang sudah dibuat yaitu mulai pembangunan pada tanggal 26

Agustus sampai dengan 23 Maret 2011 pembangunannya, dikarenakan kepotong dengan hari raya dan puasa sehingga proses pembangunan diberhentikan selama 1 bulan. Dengan diihat dari proses pembangunan Rusunawa yang tidak sesuai dengan perencanaannya maka proses pembangunannya dapat dikatakan tidak berhasil dikarenakan tambahnya waktu untuk pembangunan Rusunawa Dandangan maka dari itu perencanaan ini dapat di ukur dilihat dari watu proses pembangunan Rusunawa yang tidak tepat sehingga dapat dikatakan gagal.

Namun mengenai Peraturan Daerah (Perda) yang mengatur tentang Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) masih diproses lagi ke pusat untuk dipertimbangkan terlebih dahulu. Saat ini Rumah Susun Sederhana Sewa sudah selesai proses pembangunannya dan sudah dilengkapi dengan fasilitas yang sudah seperti saluran listrik dan PDAM. Namun belum disalurkan ke PLN maupun PDAM nya. Setelah selesai pembangunannya diperlukan pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Dalam pengelolaannya masih dirapatkan oleh Dinas Sosial Tenaga Kerja sebagai pihak pengelola Rusunawa tersebut dengan tim 17 sebagai wakil dari Kelurahan Dandangan yang ingin dilibatkan dalam pengelolaan rusunawa tersebut karena dahulunya sudah melakukan MOU dengan pihak Dinas Sosial Tenaga Kerja. Jadi saat ini Rumah Susun Sederhana Sewa belum bisa ditempati dan belum diresmikan oleh Pemerintah Kota.

## **2. Pelaksanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Kelurahan Dandangan dalam perspektif pembangunan kawasan perumahan dan permukiman berkelanjutan.**

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian penting di dalam upaya pengentasan kemiskinan, peningkatan derajat kesehatan masyarakat, dan peningkatan produktivitas, dengan penyediaan kebutuhan dasar akan masyarakat akan perumahan yang sehat. Berbagai upaya telah dilaksanakan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman antara lain pengadaan perumahan sederhana, pemugaran perumahan desa, perbaikan kampung, penataan bangunan, dan peremajaan permukiman kota. Oleh karena itu kebutuhan akan permukiman sangat dibutuhkan khususnya untuk daerah yang padat penduduk, khususnya di Kelurahan Dandangan sesuai yang dijelaskan pada buku Pembangunan Nasional (1995:132-134) yang disusun oleh Lembaga Ketahanan Nasional (Lemhannas) yang menyatakan bahwa masalah penyediaan perumahan dan permukiman yang layak huni sangat penting.

Menurut Newmark dan Thompson (1977), yang menjelaskan bahwa kebutuhan rumah bisa berjenjang namun sering sejajar. Tetapi Rusunawa Dandangan dibangun sesuai dengan lokasi yang ada, tujuan dari pembangunannya sendiri sehingga kebutuhan rumah yang dibangun yang berjenjang dikarenakan agar dapat menampung banyak masyarakat dan hanya membutuhkan lahan yang seadanya. Dengan adanya hal itu dapat maka dapat memanfaatkan lahan yang lainnya untuk pembangunan disektor lain.

Pada intinya masyarakat Kelurahan Dandangan sangat membutuhkan rumah tinggal namun tidak mempunyai dana atau uang cukup untuk membangun rumah, sehingga perlu adanya pembangunan rumah susun yang dapat dijangkau pembayarannya secara sewa dan fasilitas yang diberikan juga memenuhi rumah yang layak huni, hal ini sesuai dengan penjelasan warga sekitar Dandangan yang bernama Bapak Suparman oleh karena itu perlu dibangun rumah dalam bentuk yang berjenjang dikarenakan lahan yang ada dilokasi pembangunan juga harus dimanfaatkan untuk sektor yang lain.

Program perumahan dan permukiman terdiri atas kegiatan penyediaan rumah sederhana, perbaikan kampung, dan peremajaan kawasan perumahan kota. Semua kegiatan tersebut merupakan bagian dari upaya menghilangkan kawasan secara bertahap baik di perkotaan maupun di pedesaan. Untuk itu Kelurahan Dandangan perlu adanya penyediaan rumah sederhana agar dapat mengatasi masalah yang ada diperkotaan tersebut. Penjelasan diatas sesuai dengan visi dan misinya pembangunan perumahan dan permukiman dalam KSNPP. Hal ini juga akan direncanakan dan diterapkan dalam pembangunan Rusunawa di Dandangan Kota Kediri dimana pembangunannya diarahkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan.

Pembangunan Rusunawa Dandangan dengan perencanaan yang sudah terperinci diharapkan akan dapat dimanfaatkan tidak hanya untuk masa sekarang saja namun untuk masa yang akan datang juga. Dengan keadaan itu maka masyarakat disekitar sana dapat menjadikan Rusunawa untuk pembangunan yang berkelanjutan seperti pendapat (Brundtlan Report PBB, 1987).

Konsep pembangunan berkelanjutan diartikan sebagai kesejahteraan rakyat yang ditandai dengan meningkatnya kualitas kehidupan yang layak dan bermartabat serta memberi perhatian utama pada terpenuhinya kebutuhan dasar yaitu pangan, sandang, papan, kesehatan, pendidikan dan lapangan kerja. Pembangunan Rusunawa juga direncanakan sesuai dengan pendapat Alvi (2003), rumah susun yang dibangun warga Kelurahan Dandangan yang termasuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah yaitu yang mempunyai manfaat untuk masa sekarang dan masa depan juga. Sehingga keberlanjutan pembangunan itu mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia dalam segi sosial, ekonomi, maupun lingkungan.

Pembangunan Rusunawa Dandangan dibangun sesuai dengan tujuan rumah susun menurut Undang-undang No. 16 Tahun 1985, yaitu memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya, meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang, memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat.

Dari tujuan yang disebutkan di atas sangat terkait dengan pembangunan perkotaan, dimana kota yang menganut pembangunan berkelanjutan dalam rencana tata ruangnya merupakan suatu kota yang nyaman bagi penghuninya, dimana akses ekonomi dan sosial budaya terbuka luas bagi setiap warganya untuk memenuhi kebutuhan dasar maupun kebutuhan interaksi sosial warganya serta

kedekatan dengan lingkungannya sama hal yang dikemukakan (Soeriaatmadja, 1995:53-58) bahwa pembangunan berkelanjutan harus ada unsur didalamnya yaitu pemenuhan kebutuhan utama manusia yang isinya mengenai kebutuhan pekerjaan, ketersediaan pangan, produksi dan konsumsi energi, penyediaan perumahan, air bersih, kesehatan lingkungan serta sarana pendidikan dan kesehatan baik bagi manusia yang berdaya secara ekonomi maupun yang tidak. Pembangunan Rusunawa Dandangan sudah sesuai dengan unsur pembangunan berkelanjutan pemenuhan kebutuhan utama manusia, karena lokasi Rusunawa dekat dengan pekerjaan, penyediaan sanitasi sehingga dapat menjamin kesehatan calon penghuni rumah susun.

Sedangkan sebagian masyarakat tetap berupaya untuk tinggal di kawasan yang tidak jauh dari pusat aktivitas ekonomi, sehingga menyebabkan ketidak-teraturan tata ruang kota dan dapat menumbuhkan kawasan kumuh baru di perkotaan. Masalah ini diperparah dengan pertumbuhan penduduk perkotaan yang jauh lebih cepat bila dibandingkan dengan penambahan penduduk di perdesaan, yang disebabkan karena fenomena urbanisasi aktif, yaitu berpindahnya penduduk desa ke wilayah perkotaan, terutama di wilayah kumuh perkotaan. Urbanisasi di wilayah perkotaan di Kota Kediri Juga disebabkan oleh fenomena urbanisasi (seperti di Kelurahan Balowerti, Dandangan dan Kelurahan Ngadirejo yang merupakan kawasan disekitar Pabrik Gudang Garam) yang juga merupakan kawasan CBD Kota Kediri. Sehingga pada kawasan ini telah menimbulkan kawasan-kawasan kumuh.

Hal ini telah menyebabkan kondisi kemasyarakatan di kawasan perkotaan menjadi lebih kompleks berikut permasalahan yang timbul. Terutama dengan bertambahnya jumlah masyarakat kawasan permukiman yang tidak layak huni, kurang sarana – prasarana, dan tidak teratur (kumuh). Permukiman kumuh tersebut cenderung berada pada kawasan yang tidak diperuntukan sebagai kawasan hunian seperti pinggir kali, dan areal tidak resmi lainnya. Akibatnya berbagai dampak lingkungan lanjutan seperti banjir, penyakit menular dan keamanan lingkungan menambah tugas pekerjaan rumah bagi pemerintah kota dan pusat. Adapun detail kondisi kawasan Permukiman kumuh yang ada di Kecamatan Kota, khususnya Kelurahan Dandangan.

Oleh karena itu dibutuhkan jaminan tingkat keberlanjutan kependudukan yang juga merupakan unsur dari pembangunan berkelanjutan seperti pendapat (Soeriaatmadja, 1995:53-58) bahwa pembangunan berkelanjutan berkepentingan untuk menjaga ukuran populasi penduduk, maupun kebutuhannya akan materi dan energi itu tidak melebihi kapasitas produktivitas ekosistem tempat populasi itu bertumbuh kembang. Agar meledaknya penduduk dapat dikendalikan dan tidak memunculkan permukiman liar yang bisa mengakibatkan masalah diperkotaan.

Menurut (Kirmanto 2002) pembangunan berkelanjutan di sektor permukiman diartikan sebagai pembangunan permukiman, termasuk di dalamnya pembangunan kota, secara berkelanjutan sebagai upaya yang berkelanjutan untuk memperbaiki kondisi sosial, ekonomi dan kualitas lingkungan sebagai tempat hidup dan bekerja semua orang. Untuk itu pembangunan Rusunawa Dandangan diharapkan dapat menjadi suatu pembangunan yang berkelanjutan, sehingga bisa

mempermudah bagi masyarakat khususnya yang berpenghasilan rendah di Kelurahan Dandangan untuk mendapatkan fasilitas, pelayanan yang dekat dengan lokasi tempat tinggal mereka.

Pembangunan berkelanjutan sektor perumahan dan permukiman akan mendominasi penggunaan lahan dan pemanfaatan ruang menurut (Soenarno, 2004) yang didalamnya ada pembangunan yang secara sosial dan kultural , pembangunan yang secara politis , pembangunan yang layak secara ekonomis , pembangunan yang bisa dipertanggung-jawabkan dari segi lingkungan. Pembangunan Rusunawa Dandangan perencanaan penggunaan lahan yang berkelanjutan, menolak pemukiman yang tersebar, perumahan dekat dengan pekerjaan dan transportasi umum, kepadatan perumahan yang lebih tinggi, berkelanjutan konstruksi; standar yang tinggi efisiensi energi digunakan di rumah, ketersediaan perumahan, keterjangkauan dan kualitas, akses ke ruang hijau, dan lingkungan perumahan berkualitas tinggi. Oleh karena itu pembangunan Rusunawa Dandangan direncanakan untuk mengurangi permukiman yang kumuh, lokasi pembangunan juga dekat dengan industri Gudang Garam yang sebagian besar masyarakat bekerja disana.

Untuk itu pembagunan Rusunawa Dandangan direncanakan agar bisa menjadi sebuah pembangunan yang berkelanjutan. Sebagian besar pembangunan sering didefinisikan sebagai memenuhi kebutuhan generasi sekarang tanpa mengkompromikan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri dan aspirasi. Seperti jurnal dari Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010 menjelaskan bahwa Agenda 21 telah mendefinisikan

keberlanjutan sebagai meliputi empat dimensi atau pilar yaitu lingkungan, sosial, ekonomi dan kelembagaan. Ini berarti bahwa pilar ini harus dilihat sebagai terkait satu sama lain, mirip dengan doktrin Triple Bottom Line (TBL). TBL telah menerima dukungan publik banyak untuk advokasi yang kuat terhadap perekonomian keseimbangan, masyarakat dan lingkungan).

Pengelolaan rusunawa dengan mempertimbangkan kelestarian lingkungan. Diharapkan dengan berdirinya Rusunawa Pemerintah Kota Kediri bertekad untuk lebih ke arah pemberdayaan penghuni rusunawa untuk lebih peduli terhadap kebersihan, yang akan berdampak umum terhadap kelestarian lingkungan.

Perluasan dan pengembangan rusunawa dengan azas keberlanjutan. Konsep yang baik pembangunan Rusunawa akan dapat berdampak positif terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang secara tidak langsung terjadi pemberdayaan masyarakat yang diiringi oleh perubahan pemikiran mereka bahwa Rusunawa memang merupakan solusi tepat yang harus dikembangkan dan dilestarikan.

#### **a. Keberlanjutan Sosial**

Dalam jurnal (Abu Hassan Abu Bakar, Arman Abd Razak, Shardy Abdullah, Aidah Awang. 2010) menurut Bennett dan James (1999), pengukuran keberlanjutan yang efektif harus mempertimbangkan triple bottom line lengkap kinerja ekonomi, lingkungan, dan sosial yaitu: keselamatan), dari segi keberlanjutan sosial Bennet dan James menjelaskan bahwa pembangunan permukiman berkelanjutan sosial dilihat dari lingkungan internal yang sehat,

(pribadi, rumah tangga dan lingkungan), penyediaan kemudahan sosial, penyediaan kemudahan rekreasi dan aksesibilitas untuk pekerjaan dan fasilitas

Letak pembangunan Rusunawa sudah direncanakan agar mempunyai keberlanjutan sosial karena banyak terdapat di sekitar lokasi rusunawa yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, seperti pasar tradisional, sarana ibadah, tempat pelayanan kesehatan juga telah tersedia di sekitar kawasan rencana pembangunan rusunawa. Kalau mengenai rekreasi di sekitar Rusunawa belum ada namun ada tempat untuk olahraga yang bisa dijadikan sebuah hiburan bagi penghuni Rusunawa khususnya para remaja untuk dapat menikmatinya.

Sedangkan dalam jurnal Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010, Keberlanjutan sosial adalah didefinisikan sebagai kualitas berada di tempat (lingkungan) yang mampu menyediakan dan memelihara, untuk modal sosial, kualitas hidup (Ekuitas akses ke layanan utama), keselamatan, kohesi dan integrasi budaya, dan partisipasi warga negara.

Lokasi Rusunawa juga dekat dengan Kantor Kelurahan Dandangan, sehingga penghuni Rusunawa mudah terjangkau dalam mengurus masalah kependudukan. Selain itu pelayanan kesehatan berupa Puskesmas juga terletak dekat dengan Rusunawa, sehingga apabila penghuni Rusunawa ada yang mengalami sakit ataupun gangguan kesehatan maka cepat bis ditangani oleh petugas Puskesmas tersebut, selain pelayanan kesehatan ada juga ada fasilitas sekolah yang letaknya dekat dengan Rusunawa sehingga calon penghuni bisa menyekolahkan anaknya dekat dengan tempat tinggal mereka. Sekitar lokasi Rusunawa juga ada ruko-ruko yang menjual berbagai macam kebutuhan

masyarakat antara lain, konter pulsa, toko perancang yang isinya semua kebutuhan sehari hari (beras, gula, minyak goreng, dll), sehingga dengan adanya fasilitas-fasilitas yang ada disekitar lokasi Rusunawa juga memudahkan penghuninya untuk mendapatkan atau memperoleh kebutuhan yang diperlukan untuk sehari-harinya.

#### **b. Keberlanjutan Ekonomi**

Pembangunan Rusunawa sesuai dengan sasaran dari pembangunannya itu adalah masyarakat yang berpenghasilan rendah, maka pembangunan ini diinginkan untuk dapat meningkatkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan waktu sesuai dalam jurnal (Abu Hassan Abu Bakar, Arman Abd Razak, Shardy Abdullah, Aidah Awang. 2010) menurut Bennett dan James (1999) keberlanjutan ekonomi di lihat dari biaya efisien dari waktu ke waktu, beradaptasi dengan biaya minimum, keterjangkauan, pekerjaan dan ekonomi lokal.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah juga dapat diuntungkan dengan hadirnya Rusunawa. Rusunawa yang akan dibangun terletak dengan area industri. Sehingga untuk masyarakat berpenghasilan rendah akan dapat menghemat waktu dan biaya untuk menuju lokasi area industri, dengan adanya hal itu masyarakat bisa menggunakan uangnya untuk kebutuhan yang lainnya. Hampir sama yang dijelaskan dalam jurnal Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010 mengatakan bahwa keberlanjutan ekonomi didefinisikan sebagai kualitas berada di suatu tempat (lingkungan) dimana sumber daya secara efisien

digunakan, modal ekonomi disediakan dan dipelihara, dan modal manusia digunakan.

Selain dapat menghemat waktu dan biaya untuk menuju ke lokasi area industri, namun ada hal yang baru untuk pembangunan perumahan dan permukiman berkesinambungan ekonomi dimana dalam ruang lingkup yang ada di Rusunawa akan ada peluang usaha baru bagi masyarakat sekitar dalam rangka melayani kebutuhan penghuni rusunawa. Pemerintah Kota Kediri juga mempunyai konsep untuk melengkapi kawasan Rusunawa dengan beberapa sarana dan prasarana kegiatan perekonomian yang berkaitan langsung dengan pemenuhan kebutuhan masyarakat penghuni Rusunawa, misalnya pembangunan toko-toko, dll. Karena didalam Rusunawa tersebut akan dibuka atau dibangun ruang komersil dimana ruang komersil itu harus dapat dimanfaatkan oleh penghuni Rusunawa yang ingin melakukan sebuah usaha didalam ruang lingkup Rusunawa.

### c. Keberlanjutan Lingkungan

Pembangunan Rusunawa Dandangan diharapkan sesuai dengan perumahan dan permukiman berkelanjutan dalam jurnal (Abu Hassan Abu Bakar, Arman Abd Razak, Shardy Abdullah, Aidah Awang. 2010) dimana efisiensi energi, efisiensi air / konservasi, pengurangan emisi gas rumah kaca, pengelolaan limbah / daur ulang, efisiensi bahan, polusi pencegahan-kebisingan, air, udara, optimasi dan konservasi tanah, melindungi dan meningkatkan keanekaragaman hayati, mengurangi ketergantungan mobil sangat diperlukan karena apabila lingkungan yang kita tempati bebas dari polusi, mempunyai pengelolaan limbah, maka

penghuni dari Rusunawa Dandangan juga akan hidup secara sehat, mengenai lingkungan lainnya kebanyakan warga Dandangan masih belum mempunyai sanitasi yang lengkap sehingga masih ada lingkungan tercemar misalnya sungai. Namun didalam Rusunawa sudah dibangun sanitasi yang lengkap untuk calon penghuni, maka dapat mengurangi pencemaran lingkungan disungai.

Pembangunan Rusunawa juga harus disesuaikan dengan lingkungan sekitar dimana lokasi pembangunannya dekat dengan industri Gudang Garam maka harus ada keseimbangan ekologinya dalam mengatasi polusi atau limbah yang ada. Untuk karena itu perlu adanya ruang hijau terbuka atau penanaman pohon agar bisa menyerap polusi yang dihasilkan oleh industri rokok tersebut. Sehingga masyarakat disekitar sana masih tetap merasa aman, karena sudah ada yang keseimbangan lingkungan dengan masyarakat. Hal ini sesuai dalam jurnal [Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010](#) mengatakan bahwa keberlanjutan lingkungan adalah didefinisikan sebagai kualitas berada di suatu tempat (Lingkungan) di mana pengaturan fisik / desain dan ekologi mampu menyediakan dan mendukung keberadaan yang sehat [lingkungan habitat masyarakat dan sekitarnya](#). Jadi adanya pengaturan ekologi dengan masyarakat sangat penting, dan sangat berketergantungan dikarenakan apabila lingkungan disana buruk maka masyarakat juga yang akan mendapat akibatnya, sebaliknya kalau ada keseimbangan antara lingkungan dan masyarakat maka akan dapat hidup secara sehat.

Dilihat dari penjelasan keberlanjutan lingkungan di atas, pembangunan Rusunawa di Dandangan direncanakan kedepannya rusunawa mempertimbangkan

kelestarian lingkungan. Diharapkan dengan berdirinya Rusunawa Pemerintah Kota Kediri bertekad untuk lebih ke arah pemberdayaan penghuni rusunawa untuk lebih peduli terhadap kebersihan, yang akan berdampak umum terhadap kelestarian lingkungan. Karena dapat dilihat dari sasaran pengguna Rusunawa adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang semula tinggal dikawasan permukiman kumuh perkotaan yang akan ditata kembali dan kebanyakan dari mereka bekerja disektor informal dan ada juga bekerja di industri rokok Gudang Garam, maka untuk keberlanjutan lingkungannya dapat mengurangi terjadinya kemacetan dan permasalahan lalu lintas. Di area permukiman MBR pada saat ini adalah titik kepadatan aktifitas dan lalu lintas padat. Di sekitar akses kawasan ini sering terjadi kemacetan lalu lintas, hal ini dikarenakan banyak tumbuh kawasan perumahan illegal dan aktifitas perdagangan (pasar tumpah). Serta mengurangi timbulnya area permukiman kumuh yang dibangun secara swadaya dan tidak mengindahkan standar perumahan yang sehat. Dengan perencanaan yang tepat, tersedianya sarana dan prasarana, Pemerintah Kota Kediri berharap bahwa pola hidup dan kebiasaan masyarakat berpenghasilan rendah akan lebih baik jika tinggal di lingkungan Rusunawa.

Dalam pembangunan Rusunawa di Kelurahan Dandangan masyarakat hanya berpartisipasi dalam pembangunan Rusunawa itu sendiri, dimana saat pembangunan Rusunawa masyarakat sekitar lokasi Rusunawa yaitu warga Dandangan dan sekitarnya yang umumnya pengangguran diberikan kesempatan untuk bisa bekerja dalam proses pembangunan Rusunawa. Untuk pemilihan warga yang dipekerjakan dilihat dari kemampuan yang dimiliki, kalau kemampuannya

sebagai tukang juga dipekerjakan sebagai tukang, dan ada juga masyarakat yang dipekerjakan untuk penjaga keamanan selama pembangunan Rusunawa.

Dalam jurnal Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010, selain keberlanjutan sosial, ekonomi dan lingkungan juga menjelaskan bahwa pembangunan berkelanjutan ini dilihat dari keberlanjutan kelembagaan adalah didefinisikan sebagai adanya hukum yang jelas, partisipasi warga dalam proses pembuatan kebijakan dan dilanjutkan kerjasama / dukungan untuk inisiatif keberlanjutan. Dimana mengenai kebijakan bukan hanya dari pemerintah itu sendiri melainkan dimasyarakat muncul sebuah isu-isu mengenai permasalahan yang berubah menjadi sebuah masalah. Sehingga dengan adanya masalah tersebut Pemkot Kediri dan Dinas yang bersangkutan harus bisa mengatasi dan mempunyai solusi dalam menghadapi masalah yang ada.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Pembangunan Rusunawa adalah dalam rangka peremajaan kawasan permukiman kumuh perkotaan, dimana suatu kawasan permukiman kumuh yang sudah tidak dapat diatasi hanya dengan peningkatan kualitas prasarana dan sarananya disebabkan diantaranya kepadatan bangunan dan kepadatan penduduknya. Hal tersebut diharapkan dapat meningkatkan kualitas kawasan permukiman dan mengurangi proporsi kawasan kumuh dan tidak layak huni di perkotaan . Selain itu bagi warga yang tinggal di Rusunawa dapat lebih meningkatkan produktivitasnya sekaligus kesejahteraannya. Untuk itu pembangunan Rusunawa direncanakan agar menjadi pembangunan yang berkelanjutan untuk kepentingan warga khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang ada di sekitar Kelurahan Ngadirejo, Kelurahan Dandangan dan Kelurahan Balowerti.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan oleh penulis tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Perspektif Pembangunan Dan Permukiman Berkelanjutan yaitu sebagai berikut:

1. Dalam proses perencanaan pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) mempunyai beberapa tahap. Beberapa tahapan dalam proses perencanaan pembangunan antara lain tinjauan keadaan perencanaan, perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana, penetapan tujuan rencana, identifikasi kebijakan, dan tahap persetujuan perencanaan.

a. Mengenai tinjauan keadaan perencanaan itu dilihat dari Kelurahan Dandangan merupakan salah satu lokasi kawasan industri di Kota Kediri, buruh berpenghasilan rendah cenderung mencari tempat tinggal yang dekat dengan lokasi industri tempatnya bekerja untuk meminimalisir biaya transportasi, kondisi permukiman buruh di lokasi ini cenderung padat dan kumuh dan Kelurahan Dandangan Kota Kediri merupakan salah satu bagian kota yang berdasarkan kriteria sudah layak dibangun Rusunawa.

b. Mengenai perkiraan keadaan masa yang akan dilalui rencana melalui tahapan terbentuknya Rusunawa yang dimulai dari usulan daerah, verifikasi informasi program, kelengkapan administrasi, penyusunan desain Rusunawa, pelaksanaan fisik, bentuk pengelolaan, manajemen aset dan pembinaan lanjut.

c. Mengenai penetapan tujuan rencana pembangunan Rusunawa diprioritaskan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, namun mengenai perencanaan untuk pengelolaan masih belum siap karena masih dirundingkan antara pihak pemerintah dan masyarakat sekitar.

d. Mengenai identifikasi kebijakan dari pembangunan Rusunawa dilihat dari hasil pemetaan kawasan kumuh, dimana dari hasil kelayakannya direkomendasikan untuk segera dilakukan upaya peremajaan (*urban renewal*) untuk mengurangi tingkat kekumuhan lokasi tersebut pada khususnya dan kota pada umumnya. Kesesuaian fungsi tata guna lahan terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

e. Mengenai tahap persetujuan perencanaan, harus jelas kewenangan dari pihak pusat dan daerah karena Rusunawa merupakan program dari pusat, namun daerah juga harus bertanggungjawab. Selain itu juga menjelaskan persetujuan dalam hal penyiapan lahan mulai dari mengusulkan Rusunawa, alih fungsi pematangan lahan, sampai peninjauan pihak pusat ke lokasi perencanaan pembangunan.

2. Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Perspektif Pembangunan Dan Permukiman Berkelanjutan dilihat dari keberlanjutan sosial yaitu adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial di sekitar lokasi rusunawa meliputi pasar tradisional, sarana ibadah, tempat pelayanan kesehatan, dan fasilitas pendidikan. Selain itu fasilitas umum yang berada di sekitar lokasi masih cukup baik dan dapat dipergunakan untuk pelayanan kegiatan masyarakat. Dimungkinkan terdapat ruang terbuka hijau atau arena bermain di sekitar lokasi Rusunawa. Sehingga dapat mempermudah calon penghuni Rusunawa mendapatkan fasilitas sosial maupun fasilitas umum.

3. Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Perspektif Pembangunan Dan Permukiman Berkelanjutan dilihat dari keberlanjutan ekonomi yaitu efisiensi dan efektifitas pemanfaatan waktu masyarakat berpenghasilan rendah akan dapat menghemat waktu dan biaya untuk menuju lokasi area industri selain itu juga adanya ruang komersil yang dapat dijadikan peluang usaha baru bagi masyarakat sekitar dalam rangka melayani kebutuhan penghuni rusunawa.
4. Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Perspektif Pembangunan Dan Permukiman Berkelanjutan dilihat dari keberlanjutan lingkungan yaitu mengurangi timbulnya area permukiman kumuh yang dibangun secara swadaya dan memberikan standar perumahan yang sehat, mengurangi polusi udara dimana area permukiman MBR pada saat ini adalah titik kepadatan aktifitas dan lalu lintas padat. Di sekitar akses kawasan ini sering terjadi kemacetan lalu lintas, hal ini dikarenakan banyak tumbuh kawasan perumahan illegal dan aktifitas perdagangan (pasar tumpah) dan tertatanya lingkungan perumahan di sekitar kawasan kota dan terjaganya keseimbangan lingkungan hidup.

Proses perencanaan Rusunawa yang ada di Kelurahan Dandangan Kota Kediri membutuhkan waktu yang cukup lama dilihat dari perencanaan pembangunannya. Namun dengan terbangunnya Rusunawa sangat bermanfaat untuk masyarakat sekitar yang membutuhkan tempat tinggal yang layak huni. Selain perencanaan juga penting dipikirkan mengenai pemanfaatan dan pengelolannya. Perencanaan pembangunan Rusunawa Dandangan Kota Kediri

dalam perspektif pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan sangat mempunyai manfaat pada saat ini dan masa yang akan datang, diantaranya dapat menanggulangi kawasan kumuh, meningkatkan tata guna lahan kawasan perkotaan, pemenuhan kebutuhan rumah layak huni, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang selama ini sulit dalam mengakses rumah layak secara mandiri, serta Rusunawa mampu meningkatkan kualitas hidup penghuni bukan hanya secara fisik, tetapi juga dalam aspek sosial, ekonomi dan lingkungannya seperti penjelasan sebelumnya.

## **B. Saran**

Berdasarkan atas kesimpulan diatas dan juga hasil penelitian maka penulis mencoba memberikan saran sebagai pemecahan permasalahan yang ada dalam Pembangunan Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Perspektif Pembangunan Dan Permukiman Berkelanjutan. Adapun saran yang diberikan peneliti sebagai berikut :

1. Pembangunan Rusunawa Dandangan Kota Kediri dalam proses perencanaannya meliputi beberapa tahap perencanaan pembangunan seharusnya Pemerintah Pusat memberikan kemudahan kepada Pemerintah Daerah agar cepat selesai pembangunannya dan tidak berlarut-larut sampai membutuhkan banyak waktu. Sehingga dibutuhkan kerjasama dan koordinasi yang baik antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah agar pembangunannya selesai tepat pada waktu yang direncanakan.
2. Pemerintah Kota Kediri dan Dinas Pekerjaan Umum diharapkan memberikan kemudahan kepada calon penghuni Rusunawa Kelurahan Dandangan Kota Kediri mengenai fasilitas-fasilitas yang ada disekitar Rusunawa untuk

diperbanyak lagi agar ada beberapa alternatif pilhan dan memperbaiki fasilitas yang sudah ada supaya terjangkau dengan mudah apabila calon penghuni Rusunawa membutuhkannya.

3. Pemerintah Kota Kediri harus mempunyai arah kedepan untuk pembentukan pengelolaan Rusunawa Dandangan Kota Kediri mengenai dana operasional dan pemeliharaan rutin. Pola Pengelolaan Kebersihan dan Keamanan Rusunawa juga menjadi saat penting dalam konteks kenyamanan penghuninya. Sehingga Pemerintah Kota Kediri harus bekerjasama dengan Dinas yang mampu membantu dalam pengelolaan Rusunawa. Dengan adanya hal itu maka dapat Rusunawa dapat berjalan secara berkelanjutan. Seharusnya dalam pengelolaan itu diserahkan kepada masyarakat sekitar namun pihak pemerintah juga memberikan pengawasan dalam pengelolaan Rusunawa.
4. Para penghuni Rusunawa supaya dapat menjaga, merawat fasilitas-fasilitas yang ada di dalam ruang lingkup Rusunawa sehingga dari adanya pembangunan Rusunawa dapat dimanfaatkan untuk masa sekarang dan masa yang akan datang sesuai dengan perencanaan pembangunan Rusunawa dalam perspektif pembangunan perumahan dan permukiman berkelanjutan.
5. Rusunawa Dandangan Kota Kediri untuk segera diresmikan, karena masyarakat sekitar Kelurahan Ngadirejo, Kelurahan Dandangan dan Kelurahan Balowerti membutuhkan tempat tinggal yang layak huni khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2000. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Edisi Revisi. Cetakan Kesembilan. Rineka Cipta. Jakarta.
- Bintarto. (1983). *Urbanisasi dan Permasalahannya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Faisal, Sanapiah. 1999. *Format-Format Penelitian Sosial, Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Jakarta: Rajawali Press.
- Hasan, Iqbal M. 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Miles, B. Matthew dan Huberman, A. Michael. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. Terjemahan Tjejep Rohendi Rohidi. Jakarta : UI-Press.
- Muhammad, Farouk. Dan Djaali. 2005. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta : PTIK Press & Restu Agung.
- Nazir, M. 2005. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta : Ghalia.
- Siagian, Sondang.P. 2005. *Administrasi Pembangunan: Konsep, Dimensi, dan Strateginya*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sugiyono. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Suryono, Agus. 2004. *Pengantar Teori Pembangunan*. Malang: Penerbit Universitas Negeri Malang.
- Tarigan, Robinson. 2010. *Perencanaan Pembangunan Wilayah Jakarta*: Bumi Aksara
- Tjokroamidjojo, Bintoro. 1987. *Perencanaan Pembangunan*. Jakarta: PT Gunung Agung.
- Abu Hassan Abu Bakar, Arman Abd Razak, Shardy Abdullah, Aidah Awang. 2010. Critical success factors for sustainable housing: a framework from the project management view. *Asian Journal Of Management Research*.
- Daniel, Happy Ratna Santosa. 2010. *Pembangunan Rusunami City Park Cengkareng Dalam Perspektif Pembangunan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Berkelanjutan*. *Seminar Nasional Perumahan Permukiman dalam Pembangunan Kota 2010*.
- Nessa Winston. 2009. Urban Regeneration for Sustainable Development: The Role of Sustainable Housing. *European Planning Studies*, 17:12, 1781-1796.
- Saroso, W. 2002. A framework for the analysis of urban sustainability linking theory and practice. *Urban Regional Development Series*. 2: 5-21.
- Suharto Teriman, Tan Yigitcanlar, dan Severine Mayere. 2010. *Sustainable urban development: formulation of indicator-based residential sustainability assessment framework for local level*. *Queensland University of Technology 2 George Street, Brisbane, Australia*.
- Timmer, V., and N. Kate. 2006. The sustainable region initiative. Paper presented at The World Urban Forum. Canada, 10-12 March 2006.

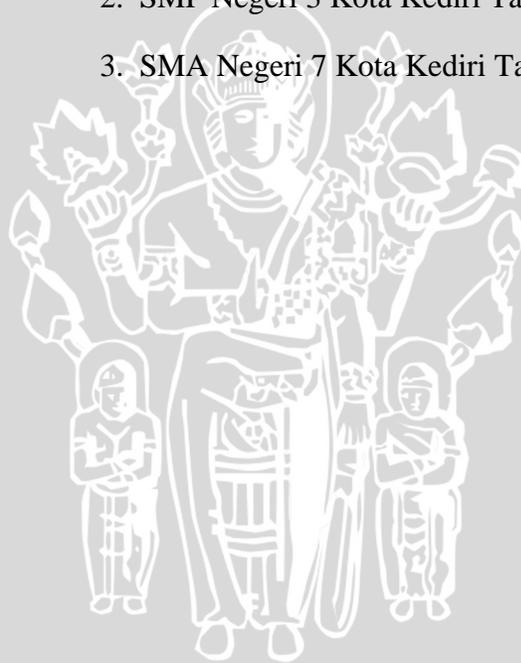
- Brundtlan Report PBB, 1987. diakses pada Tanggal 12 Mei 2011 dari [http://id.wikipedia.org/wiki/Pembangunan\\_berkelanjutan](http://id.wikipedia.org/wiki/Pembangunan_berkelanjutan)  
.....,diakses pada Tanggal 20 Mei 2011 dari (<http://alfitriunad.multiply.com/...>
- Budiharjo dan Djoko Sujarto 2005, diakses pada Tanggal 20 Mei 2011 dari [http://fh.wisnuwardhana.ac.id./index.php?option=com\\_content&task=view&id\\_14&Itemid=1/](http://fh.wisnuwardhana.ac.id./index.php?option=com_content&task=view&id_14&Itemid=1/),
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Dan Permukiman Nomor : 04/Kpts/M/1999.“Keputusan Menteri Negara Perumahan Dan Permukiman Tentang Kebijakan Dan Strategi Nasional Perumahan Dan Permukiman Nomor : 04/Kpts/M/1999”, diakses pada Tanggal 20 Juni 2011 dari <http://www.pu.go.id/uploads/services/2011-12-01-11-57-14.pdf>
- Kirmanto, D. 2002, Budimanta, A 2005, Indonesiamission-ny 2002 diakses pada Tanggal 18 Mei 2011 dari [http://bumikusiji.blogspot.com/search/label/pembangunan\\_berkelanjutan](http://bumikusiji.blogspot.com/search/label/pembangunan_berkelanjutan).
- Permenpera No.14.2007.” Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. No : 14 /Permen/M/2007”, diakses pada Tanggal 20 Juni 2011 dari [http://bpa.kemenpera.go.id/himpunan\\_UU/Permen\\_Kepmenpera/Permenpera/2007/Permen%2014%20Tahun%202007.pdf](http://bpa.kemenpera.go.id/himpunan_UU/Permen_Kepmenpera/Permenpera/2007/Permen%2014%20Tahun%202007.pdf)
- Undang-undang No.4.1992.”Undang-undang tentang Perumahan dan Permukiman No. 4 Tahun 1992”, diakses pada Tanggal 20 Juni 2011 dari [http://www.bkprn.org/peraturan/the\\_file/UU\\_no.4\\_1992.pdf](http://www.bkprn.org/peraturan/the_file/UU_no.4_1992.pdf)
- Undang-undang No.16.1985.” Undang-undang tentang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985.” Diakses pada Tanggal 20 Juni 2011 dari <http://www.pu.go.id/uploads/services/2011-11-29-12-27-41.pdf>
- Undang-undang dasar Republik Indonesia 1945.” UUD Republik Indonesia 1945”, diakses pada Tanggal 20 Juni 2011 dari <http://www.taspen.com/files/humas//UUD%201945.pdf>
- Soegijoko, Budhy Tjahjati S. 2005, diakses pada Tanggal 21 Mei 2011 dari [file:///website/index.php?option=com\\_content&view=ar...4:adpu4433-perencanaan-kota&catid=29:fisip&Itemid=74](file:///website/index.php?option=com_content&view=ar...4:adpu4433-perencanaan-kota&catid=29:fisip&Itemid=74),
- Soekartawi.1990 Syamsi.1986 Aji dan Sirait.1984 “unsilster 2010”, diakses pada Tanggal 12 Juni 2011 dari <http://unsilster.com/2010/03/perencanaan-pembangunan-nasional-menurut-teori-tradisional/>
- Soenarno.2004, “*Pembangunan perumahan: menuju terbentuknya pemenuhan kebutuhan papan guna meningkatkan kualitas hidup dan jatidiri bangsa melalui pengembangan satu juta rumah*”. diakses pada Tanggal 28 Juni 2011 dari Jurnal Penelitian Permukiman.20:2-7.

Soeriaatmadja, R.E. 1995. "Pola Pikir Strategi Pembangunan Berkelanjutan" di akses pada Tanggal 20 Juni 2011 dari <http://www.freebloggertemplate.info>



## CURRICULUM VITAE

- Nama : Ika Desi Astuti
- Nomor Induk Mahasiswa : 0810310257
- Tempat dan tanggal lahir : Kediri, 22 Desember 1989
- Pendidikan : 1. SDI Al-Huda Kota Kediri Tamat tahun 2002
2. SMP Negeri 3 Kota Kediri Tamat tahun 2005
3. SMA Negeri 7 Kota Kediri Tamat tahun 2008



## DOKUMENTASI



Akses masuk ke kawasan rencana pembangunan Rusunawa.



Lahan rencana telah dilakukan pematangan lahan.



Salah satu akses kawasan menuju rencana Pembangunan Rusunawa.



Suasana pada saat jam sibuk salah satu jalan menuju ke lahan Rusunawa



Pintu masuk utama menuju kawasan rencana Pembangunan Rusunawa.



Salah satu fasilitas pasar yang ada di Sekitar Rusunawa.



Fasilitas pelayanan kesehatan juga terdapat tidak jauh dari lahan rencana Pembangunan Rusunawa.



Wilayah kumuh yang rencana direlokasi.



Wilayah kumuh yang rencana direlokasi.



Wilayah kumuh yang rencana direlokasi.



Wilayah kumuh yang rencana direlokasi Kelurahan Dandangan..



Wilayah kumuh yang rencana direlokasi Balowerti.



Wilayah kumuh yang rencana direlokasi.



Wilayah kumuh yang rencana direlokasi.

**Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota KEDIRI**



Bagian depan Rusunawa yang akan ada tempat pos penjaga untuk keamanan calon penghuni.



Bagian Rusunawa depan di lantai dasar ada tempat parkir, ruang komersil, ruang pertemuan.



Bagian Rusunawa dimana disetiap satu hunian ada balkon yang digunakan untuk jemuran.





Bagian lahan depan Rusunawa rencananya akan dibangun taman bermain dan lapangan.



Rusunawa tampak dari tengah dimana dalam 1 blok ada 4 lantai dan satu lantai ada 24 hunian.



Bagian tengah antara hunian satu sama yang lain Rusunawa terdapat taman.



Bagian dalam Rusunawa Dandangan dimana ada tangga untuk jalan penghubung ke lantai atasnya.



Bagian dalam Rusunawa Dandangan tepat pada depan ruang hunian.



Bagian tengah, lantai dasar juga terdapat mushola untuk calon penghuni Rusunawa.





### **Pedoman Wawancara**

1. Apakah dalam penetapan lokasi Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri ada pro kontra dari warga sekitar lokasi pembangunan?
2. Apakah tujuan dari pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri Dandangan?
3. Apakah dalam pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri masyarakat disekitar dikenai biaya untuk iuran pembangunan?
4. Bagaimana kondisi lokasi Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri sebelum adanya pembangunan?
5. Bagaimana proses penetapan lokasi Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri sehingga ditetapkan di daerah Dandangan?
6. Kapan pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri dimulai dan diperkirakan selesai ?
7. Siapa saja yang berperan dalam pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri?
8. Siapa yang mengurus mengenai izin pembangunan dan izin pematangan lahan?
9. Apakah dalam izin pembangunan dan izin pematangan lahan sudah ada?
10. Apa saja sarana dan prasarana yang ada di Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri?

11. Apa saja fasilitas-fasilitas yang akan didapatkan bagi penghuni Rusunawa

Dandangan Kecamatan Kota Kediri?

12. Siapakah yang diprioritaskan untuk bertempat tinggal di Rusunawa

Dandangan Kecamatan Kota Kediri?

13. Apakah manfaat dibangunnya Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

14. Apakah pembangunan Rusunawa Dandangan Kecamatan Kota Kediri sudah sesuai dengan pembangunan berkelanjutan?





# PEMERINTAH KOTA KEDIRI

## DINAS PEKERJAAN UMUM DAERAH

Jl. Brigjen. Pol. Imam Backri No. 100 Kediri

K E D I R I

### SURAT KETERANGAN

NOMOR : 050/ 7 / 419.48/2012

Yang bertandatangan dibawah ini :

- a. Nama : H. KASENAN, ST. MM. MT.
- b. NIP : 19580118 198212 1 001
- c. Jabatan : Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri

Dengan ini menerangkan bahwa :

- a. Nama : Ika Desi Astuti
- b. NIM : 0810310257

Telah melakukan kegiatan penelitian di Dinas Pekerjaan Umum Kota Kediri mulai bulan Nopember s/d Desember 2011 dalam rangka penyelesaian tugas skripsi dengan judul : **Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Perspektif Pembangunan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Berkelanjutan (Studi Pada Kelurahan Dandangan Kecamatan Kota Kediri).**

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kediri, 6 Pebruari 2012

KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM  
KOTA KEDIRI



**H. KASENAN, ST. MM. MT.**

Pembina Tk I

NIP. 19580118 198212 1 001