

# KRITERIA RUMAH SUSUN BERDASARKAN PREFERENSI PENDUDUK DI TEPIAN SUNGAI KAHAYAN KELURAHAN PAHANDUT

Vinalia Efer<sup>1</sup>, Indrabakti Sangalang<sup>2</sup>

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Palangka Raya, Kota  
Palangka Raya

\*Correspondent Author :

[vinaliaefer09@gmail.com](mailto:vinaliaefer09@gmail.com)<sup>1</sup> [Sangalangindrabakti@gmail.com](mailto:Sangalangindrabakti@gmail.com)<sup>2</sup>

**Abstraksi** : Perkembangan permukiman di sepanjang tepian Sungai Kahayan Kota Palangka Raya saat ini menghadapi dilema perkembangan permukiman organik dan tidak terkendali. Permukiman di bantaran Sungai Kahayan merupakan permukiman awal dengan pola permukiman unik yang menerus mengikuti arah dan bentuk sungai. Meskipun begitu, pada saat ini penduduk di tepian sungai Kahayan khususnya di daerah Pahandut tidak hanya tergolong oleh masyarakat awal saja (Dayak Ngaju) namun juga banyak masyarakat-masyarakat pendatang yang bersama-sama mengadu nasib di Kota Palangka Raya. Pertumbuhan warga yang sangat tinggi dan cepat membuat daerah ini menjadi tidak terkendali, permukiman yang padat dan kumuh menjadi akibat dari padatnya penduduk di kawasan ini. Hal ini yang kemudian menjadi permasalahan untuk pembahasan ini. Dengan bantuan beberapa arahan, Direktorat Jenderal Pelayanan Perumahan menerapkan beberapa langkah untuk memastikan perumahan yang layak bagi setiap warga negara, salah satunya dengan penyediaan Rumah Susun. Menggali preferensi dari calon penghuni untuk mengetahui kriteria hunian seperti apa rumah susun yang diinginkan agar pembangunan menjadi lebih efisien dan tepat sasaran dan menambah tingkat kebetahan penghuni yang mendukung keberhasilan rancangan.

**Kata Kunci** : Kriteria, Kriteria Rumah Susun, Preferensi, Pahandut

**Abstract** : *The development of settlements along the banks of the Kahayan River, Palangka Raya City, is currently facing the dilemma of developing organic and uncontrolled settlements. Settlements on the banks of the Kahayan River are early settlements with a unique settlement pattern that continues to follow the direction and shape of the river. Even so, at present the residents on the banks of the Kahayan river, especially in the Pahandut area, are not only classified as early people (Dayak Ngaju) but also many immigrant communities who jointly try their luck in Palangka Raya City. The very high and fast population growth has made this area uncontrollable, dense and slum settlements are the result of the dense population in this area. This then becomes the problem for this discussion. With the help of several directives, the Directorate General of Housing Services has implemented several steps to ensure adequate housing for every citizen, one of which is by providing flats. Exploring the preferences of the prospective occupants to find out the occupancy criteria of what kind of flats they want so that development becomes more efficient and on target and increases the level of occupant comfort that supports the success of the design.*

**Keywords** : *Criteria, Criteria for flats, Preferences, Pahandut.*

## PENDAHULUAN

Penduduk yang berpindah dari desa ke kota biasa disebut urbanisasi dan sangat parah di negara-negara berkembang, dimana terjadi kesenjangan yang sangat besar antara pertumbuhan pembangunan kota dengan kondisi desa [1]. Aspek perkembangan lingkungan perkotaan merupakan hasil dari gelombang urbanisasi yang didorong oleh perkembangan fisik ruang dan infrastruktur kota yang menarik dan menggerakkan penduduk yang menginginkan kehidupan yang lebih baik. Kecepatan pembangunan juga membuat pembangunan perkotaan terkesan serampangan atau biasa dikenal dengan istilah *urban sprawl* [2]. Akibat pertumbuhan penduduk ini, permukiman telah membentuk kantong, yang selalu terlihat kumuh di seluruh bagian kota, penuh dan padat.

Pemanfaatan lahan khususnya di bantaran sungai di Indonesia, sangat penting untuk diperhatikan karena permukiman padat saat ini tumbuh di daerah aliran sungai yang sama dengan tumbuhnya pohon peneduh di sepanjang bantaran sungai. Hal yang sama juga terjadi di kota Palangka Raya yang berada di tepi sungai Kahayan. Di kawasan sepanjang Sungai Kahayan tepatnya di Kecamatan Pahandut, Desa Pahandut yang merupakan cikal bakal Kota Palangka Raya turut memengaruhi pesatnya perkembangan Kota Palangka Raya, mulai dari pembangunan dan pengembangannya. Perkembangan permukiman di tepian Sungai Kahayan di Kota Palangka Raya saat ini sedang menghadapi dilema dalam pembangunan permukiman yang bersifat organik dan tidak terkendali. Pertumbuhan warga yang sangat tinggi dan cepat membuat daerah ini menjadi tidak terkendali, permukiman yang padat dan kumuh menjadi akibat dari padatnya penduduk di kawasan ini.

Rumah Susun dalam beberapa tahun belakangan ini banyak menjadi alternatif pemerintah khususnya pada kota-kota yang tingkat kepadatan penduduknya tinggi. Selain itu, masih terdapat kesamaan sosial/budaya pada rumah tinggal yang penghuninya berasal dari lingkungan sekitar. Jadi penghuni tinggal membiasakan diri tinggal di bangunan vertikal saja. Mengenai rumah susun yang penghuninya berasal dari berbagai daerah; adanya perbedaan dimensi sosial/budaya; Oleh karena itu, penghuni harus menyesuaikan dengan berbagai cara, termasuk keuangan mereka (termasuk transportasi ke tempat kerja asalnya, dll). Tujuan pemerintah mengadakan program rumah susun adalah untuk “memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan selalu mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah,” (UU RI No. 20, Tahun 2011, Tentang Rumah Susun).” [3]

Adanya penggalan preferensi dari calon penghuni untuk mengetahui seperti apa rumah susun yang diinginkan agar pembangunan menjadi lebih efisien dan tepat sasaran dan menambah tingkat kebetahan penghuni yang mendukung keberhasilan rancangan. Faktor fisik, lingkungan, sosial, budaya dan ekonomi dapat mempengaruhi preferensi MBR dalam penggunaan hunian. Boumeester [4] menyatakan bahwa preferensi masyarakat merupakan sebuah sikap memilih dari sejumlah kecenderungan yang dilangsungkan oleh masyarakat itu sendiri dan searah dengan keinginan mereka.

## KAJIAN PUSTAKA

Rumah susun ialah bangunan berlantai banyak yang dapat ditemukan baik di satu hunian maupun bangunan terstruktur fungsional lainnya dengan arah melintang dan vertikal, dan merupakan beberapa satuan yang unitnya dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama sebagai tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, dan tanah bersama (Undang-undang No. 1 tahun 2011) [5]. Tujuan diadakannya rumah susun adalah untuk memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi guna menunjang kebutuhan hidup penduduk dengan mengutamakan perumahan yang layak huni dan terwujudnya perumahan, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Ada beberapa kategori rumah susun di Indonesia, yakni yang pertama rumah susun negara, rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun komersial. Jika berdasarkan status kepemilikan rumah susun dibagi menjadi dua, yakni rumah susun sederhana sewa dan rumah susun sederhana milik.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) preferensi merupakan suatu pilihan, kecenderungan, minat ataupun kesukaan. Preferensi mengandung arti sebagai suatu pilihan dan atau tindakan memilih. Preferensi dapat diartikan sebagai suatu pilihan suka atau tidak suka oleh seseorang terhadap suatu produk, barang, atau jasa yang dikonsumsi [6] menjelaskan bahwa preferensi konsumen mempengaruhi berapa banyak mereka membayar untuk produk atau layanan. Salah satu preferensi masyarakat adalah masyarakat ingin mencari tempat tinggal. Karena setiap individu pasti memiliki tujuan yang berbeda dalam memilih tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhannya dan dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai di lingkungan tempat tinggal yang nyaman. Objek dari penelitian ini adalah yang masyarakat dengan penghasilan rendah. Selain itu, ada sejumlah faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap situasi saat ini, seperti produktivitas pasar secara keseluruhan, yang sedang menurun, dan kegigihan penduduk sebagai akibat dari kegagalan proses untuk mencapainya.

## METODE

Metode yang akan digunakan dalam artikel ini adalah deskriptif kualitatif. Istilah "penulisan kualitatif" [7] mengacu pada metode penulisan yang menggunakan data deskriptif dalam satu atau lebih kategori. yang tertulis atau lisan dari orang tertentu dan perilakunya yang diamati. Selain itu, jenis penelitian ini dilakukan selama periode waktu yang secara holistik difokuskan untuk mengemukakan individu sebagai alat atau objek penelitian dan melakukan analisis data yang mendalam. Penelitian ini pun berfokus pada fenomena sosial, pemberian suara pada perasaan dan preferensi dari objek atau partisipan.

Sesuai dengan objek penelitian yang menjadi fokus dalam penelitian yaitu kriteria rumah susun bagi penduduk di tepian sungai Kahayan, Kelurahan Pahandut, Kota Palangka Raya, maka penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mendeskripsikan informasi yang peneliti peroleh dan hasil penelitian. Dengan metode ini, maka peneliti akan mendapatkan data sesuai dengan data yang ada di lapangan. Peneliti melakukan penelitian berlokasi di Kelurahan Pahandut RT IV kota Palangka Raya. Peneliti memilih tempat strategis ini untuk mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan penelitian yang sedang penulis teliti. Sedangkan untuk waktunya sendiri penelitian ini dilakukan pada bulan Desember 2022. Sugiyono (2018) [8] berpendapat istilah Istilah "populasi" mengacu pada generalisasi berdasarkan karakteristik dan kualitas individu yang diterapkan oleh

peneliti untuk mengulas data yang nantinya dapat digunakan untuk menarik kesimpulan.

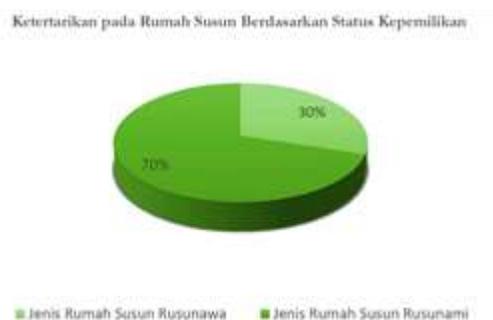
Pengumpulan data dilakukan dengan teknik pengambilan sampel dari seluruh populasi yang ada, dan diambil beberapa sampel yang diharapkan dapat mewakili populasi yang sesungguhnya. Dalam hal ini, metode acak sederhana digunakan untuk sampel (simple random sampling) karena kumpulan objek yang terkait relatif identik. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa terdapat kelompok masyarakat berpenghasilan rendah yang bermukim di lingkungan sekitar lokasi penelitian. Dari populasi di lokasi penelitian yang berjumlah 40.435 jiwa dan sampel yang akan diterapkan dalam analisis ini akan mencakup dua puluh responden.



Gambar 1. Peta Perbatasan Desa Pahandut, Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya [9]

### ANALISIS PREFERENSI MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH DI KELURAHAN PAHANDUT TERHADAP RUMAH SUSUN

Analisis preferensi masyarakat di Kelurahan Pahandut ini meliputi empat hal penting, yakni jarak, harga, kondisi bangunan, dan kondisi lingkungan. Sebelumnya penelitian ini mengikut sertakan 20 responden yang merupakan masyarakat yang tinggal di pinggiran sungai Kahayan seperti yang telah terlampir pada lokasi penelitian di atas dan MBR yang diwawancarai ini Sebagian besar masih tinggal ditempat tinggal sewaan atau yang biasa disebut Barak.



Gambar 2. Diagram ketertarikan masyarakat terhadap rumah susun (Sumber: Penulis, 2022)

Terdapat dua macam Rumah Susun yang berdasarkan kepemilikan: Rumah Susun Sewa dan Milik. 70% masyarakat berpenghasilan rendah memilih Rusunami karena tidak ada tagihan di kemudian hari. 30% masyarakat berpenghasilan rendah lainnya memilih Rusunawa agar harga sewa dapat disesuaikan dengan pendapatan keluarga per bulannya.

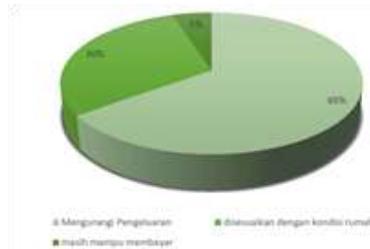
**Preferensi MBR dalam Pemilihan Fasilitas Hunian Berdasarkan Jarak Tempat Tinggal ke Tempat Kerja**



Gambar 3. Diagram pemilihan tempat tinggal berdasarkan jarak ke lokasi kerja (Sumber: analisa Penulis, 2022)

Berdasarkan hasil penelitian, sebanyak 6,30% responden tempat kerja yang cukup dekat dengan huniannya saat ini, dan sebanyak 7.35% responden dengan tempat kerja yang dekat dengan huniannya saat ini. Hal ini tentunya memiliki pengaruh terhadap preferensi MBR terhadap Rumah Susun terutama dalam pemilihan dan penentuan lokasi pembangunan.

**Preferensi MBR dalam Pemilihan Fasilitas Hunian Berdasarkan Harga/Sewa Bangunan**



Gambar 4. Diagram pemilihan tempat tinggal berdasarkan harga sewa (Sumber: analisa Penulis, 2022)

Hal ini dapat dilihat dari tanggapan pentingnya mempertimbangkan sewa/kontrak tempat tinggal murah dan terjangkau kurang lebih 30% dari penghasilan per bulan dikarenakan bagi masyarakat berpenghasilan rendah hal ini dapat mengurangi pengeluaran mereka tiap bulannya. 65% MBR menyatakan hal ini akan mampu mengurangi pengeluaran mereka tiap bulannya. 30% masyarakat berpenghasilan rendah menyatakan hal ini dapat disesuaikan dengan kondisi hunian yang mereka dapat, dan 5% diantaranya masih mampu mengeluarkan biaya untuk hal sewa hunian.

**Preferensi MBR dalam Pemilihan Fasilitas Hunian Berdasarkan Kondisi Bangunan**



Gambar 4. Diagram pemilihan tempat tinggal berdasarkan kondisi bangunan

(Sumber: analisa Penulis, 2022)

30% responden menyatakan hunian dengan kondisi bangunan dengan fasilitas ruang yang lengkap dan luas untuk keleluasaan dalam hunian. 25% menyatakan hunian dengan kriteria ini dapat mendukung jumlah keluarga, dan 25% lainnya mendukung kegiatan keseharian, serta 20% diantaranya dapat menyesuaikan dengan kondisi pendapatan atau terjangkau.

### Preferensi MBR dalam Pemilihan Fasilitas Hunian Berdasarkan Kondisi Lingkungan

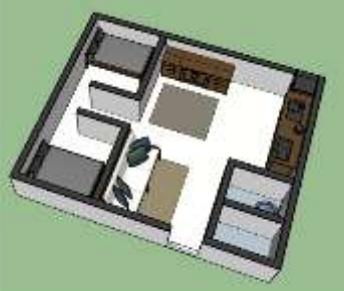


Gambar 4. Diagram pemilihan tempat tinggal berdasarkan kondisi bangunan (Sumber: analisa Penulis, 2022)

Preferensi masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kondisi lingkungan yang tidak kumuh, tidak banjir, dan tidak padat menyatakan bahwa bagi mereka sangat penting untuk mempertimbangkannya. 45% mementingkan hal ini demi keselamatan dan Kesehatan keluarga, 20% menyatakan penting demi kenyamanan hunian, dan 35% mementingkan kondisi lingkungan agar jauh dari resiko bencana seperti kebakaran.

Tabel 1. Kriteria Rumah Susun Berdasarkan Preferensi Penduduk di Tepian Sungai Kahayan Kelurahan Pahandut

No	Variabel	Kriteria	Keterangan
1	Jarak tempat tinggal ke tempat bekerja	Waktu tempuh tidak lebih dari 30 menit dari tempat tinggal menuju tempat bekerja.	Sebanyak 65% dari responden saat ini tinggal dengan waktu perjalanan ke tempat bekerja kurang dari 30 menit.
2	Harga sewa bulanan	Harga sewa bulanan tidak melebihi jumlah pendapatan MBR per bulannya.	Dengan sasaran penelitian adalah MBR dengan rata-rata pendapatan per bulan Rp 1.500.000;
3	Kondisi Bangunan	Kecukupan ruang dalam hunian dapat meningkatkan kenyamanan tinggal serta keleluasaan dalam beraktivitas sehari-hari.	Fasilitas kebutuhan ruang seperti: 2 kamar tidur, mushola, ruang tamu dan keluarga, dapur, serta toilet dan kamar mandi yang dipisah. Fasilitas pendukung seperti ruang komunal antara tetangga, lapangan bermain anak, dan lapangan olah raga.

			 <p>Contoh kebutuhan ruang.</p>
4	Kondisi Lingkungan	Tidak kumuh, tidak padat, bersih, bebas banjir, dan keamanan yang terjamin.	Situasi lingkungan yang dapat mendukung kesejahteraan para penghuni. Selain itu, daya dukung lingkungan seperti lingkungan yang bersih untuk mendukung kesehatan keluarga penghuni dan lingkungan yang dapat meningkatkan kenyamanan dan ketahannya para penghuni.

## KESIMPULAN

Tujuan diadakannya program rumah susun yakni sebagai penjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan murah pada lingkungan yang sehat, dengan keamanan yang tinggi dan berkelanjutan demi terciptanya ruang hidup yang terintegrasi sebagai upaya berfokus pada pengembangan ekonomi, sosial, dan budaya dalam skala yang sederhana. Dalam proses perancangan perlu melibatkan masyarakat yang menjadi sasaran, dalam hal ini adalah preferensi mereka.

Berdasarkan analisa preferensi, ada empat kriteria penting menurut masyarakat tepian sungai Kahayan, yakni: 1) Pemilihan lokasi tempat tinggal yang tidak jauh dari tempat bekerja. 2) Memilih tempat tinggal dengan harga sewa per bulan yang terjangkau, 3) Memilih tempat tinggal dengan kebutuhan ruang yang cukup, dan 4) Memilih tempat tinggal kondisi lingkungan yang aman, jauh dari kepadatan dan banjir, serta tidak kumuh.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] G. Sumodiningrat, *Pemberdayaan sosial: kajian ringkas tentang pembangunan manusia Indonesia*. Penerbit Buku Kompas, 2007.
- [2] T. J. Nechyba and R. P. Walsh, "Urban sprawl," *J. Econ. Perspect.*, vol. 18, no. 4, pp. 177–200, 2002.
- [3] TEU Pemerintah Pusat Indonesia, "Undang-undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun." p. 20, 2011.
- [4] T. Bouwmeester *et al.*, "A physical and functional map of the human TNF- $\alpha$ /NF- $\kappa$ B signal transduction pathway," *Nat. Cell Biol.*, vol. 6, no. 2, pp. 97–105, 2004.
- [5] P. P. T.E.U. Indonesia, "Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman." Jakarta Pusat, p. 20, 2011.
- [6] Sutoyo, "KEANEKARAGAMAN HAYATI INDONESIA Suatu Tinjauan : Masalah dan Pemecahannya," *bUANA sAINS vOL 10 nO.2 101 - 106*, vol. 10, pp. 101–106, 2010.
- [7] L. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi revi. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018.

- [8] R. Fitriani and S. Sugiyono, "Perilaku Peduli Lingkungan Pada Siswa Kelas X Sma Muhammadiyah 1 Yogyakarta," *J. Culin. Educ. Technol.*, vol. 7, no. 2, 2018.
- [9] U. Abrar, "RUMAH SUSUN DI KAWASAN SUNGAI KAHAYAN KOTA PALANGKARAYA DENGAN PENDEKATAN FLEKSIBILITAS," 2019.