



## PERAN HUNIAN VERTIKAL SEBAGAI SOLUSI TERHADAP KAWASAN KUMUH DI KOTA BATAM KEPULAUAN RIAU

Hendro Murtiono<sup>1</sup>, Suzanna Ratih Sari<sup>2</sup>, Edward Endrianto Pandelaki<sup>3</sup>

Program Studi Magister Arsitektur, Universitas Diponegoro Semarang

E-mail: hendromurtiono@gmail.com

### Informasi Naskah:

Diterima:

1 November 2019

Direvisi:

14 Januari 2020

Disetujui terbit:

12 Februari 2020

Diterbitkan:

Cetak:

29 Maret 2020

Online

20 Maret 2020

**Abstract:** *This study aims to parse the problems regarding slums and their prevention in the city of Batam. The city of Batam as an economic and industrial center in the Riau Islands is the main attraction for the flow of urbanization, slum pockets in the economic center and around the industrial area become inevitable, in addition to their low income and also their inability to get a decent house causing wild house to appear or what we call RULI. Wild houses with high intensity form pockets of slums in the city of Batam and also map the factors that cause those who already live in the flats finally return to the wild house. This study uses a qualitative method in which data obtained through observation, documentation and surveys using several questionnaire instruments for respondents in slums and vertical dwellings (rusunawa) in one of these areas.*

*The purpose of this study was to determine how the conditions of slums to the solution with the construction of vertical housing (rusunawa) in the area. The results of this study illustrate that there are several other solutions in the handling of slums and vertical housing development in this case rusunawa has not become the main solution in the handling of slums*

**Keywords:** *slums; vertical residential development*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengurai permasalahan tentang permukiman kumuh dan penanggulangannya yang ada di kota Batam. Kota Batam sebagai pusat ekonomi dan industri yang ada di Kepulauan Riau ini menjadi daya tarik tersendiri terhadap arus urbanisasi, kantong kantong permukiman kumuh yang berada di pusat ekonomi dan di sekitar kawasan industri menjadi tidak terelakan, disamping itu dengan rendahnya penghasilan dan juga ketidakmampuan mereka untuk mendapatkan sebuah hunian yang layak menyebabkan bermunculan rumah liar atau yang biasa kita sebut RULI. Rumah liar dengan intensitas yang tinggi membentuk kantong permukiman kumuh yang ada di kota Batam ini dan juga memetakan faktor yang menyebabkan mereka yang sudah tinggal di rusun akhirnya kembali lagi ke rumah liar. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dimana data yang diperoleh melalui observasi, dokumentasi dan survey dengan menggunakan beberapa instrumen kuisisioner terhadap responden yang berada di permukiman kumuh dan hunian vertikal (rusunawa) di satu area tersebut.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana kondisi permukiman kumuh terhadap solusi dengan sudah di bangunnya hunian vertikal (rusunawa) di area tersebut. Hasil penelitian ini menggambarkan bahwa terdapat beberapa solusi lain didalam penanggulangan permukiman kumuh dan pembangunan hunian vertikal dalam hal ini rusunawa belum menjadi solusi utama didalam penanggulangan terhadap permukiman kumuh tersebut

**Kata kunci:** permukiman kumuh; pembangunan hunian vertikal

### PENDAHULUAN

Salah satu permasalahan di kota Batam adalah kurangnya ketersediaan hunian yang layak. Mereka yang tidak mempunyai hunian yang layak adalah kaum urban yang mencoba peruntungannya di kota Batam dimana sebagai pusat ekonomi dan industri, para pendatang tersebut (kaum Urban) dating tanpa disertai keterampilan yang memadai. Hal tersebut mengakibatkan pada banyaknya pengangguran dalam kota dan berakibat pada banyaknya pemukiman liar (*squatter*) dan kumuh (slum). Pemerintah Kota Batam telah berusaha untuk menyelesaikan masalah kota tersebut dengan beberapa solusi antara lain seperti Rusunawa atau

yang sering kita sebut Rumah Susun Sederhana Sewa, Penelitian ini bersifat Deskriptif-Kualitatif yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan suatu masalah berupa fakta-fakta yang terjadi pada saat ini, sesuai dengan ruang lingkup penelitian untuk memperoleh data yang akurat melalui penelusuran data/informasi dari orang-orang yang berkompeten, maka yang menjadi fokus dari penelitian ini adalah informasi tentang Rumah Susun di Kota Batam. Dari fakta yang dapat dilihat peneliti di lapangan adalah belum terlihatnya dampak dari Rumah Susun yang sesuai dengan tujuan dan pertimbangan pembangunannya.

Metode yang digunakan Penulis yaitu dengan observasi disalah satu area yang sudah ditentukan oleh pemerintah kota batam mengenai daerah kumuh (Walikota, n.d.) yang menyebutkan lokasi permukiman kumuh di kota batam seluas 178 Ha yang tersebar di beberapa kecamatan yang ada di kota batam guna mengumpulkan data mengenai masyarakat yang berada di slum area dan beberapa masyarakat yang tinggal di hunian vertikal seperti rusunawa yang juga berada di area yang sama. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah data primer berupa wawancara kepada responden yang berada di slum area dan penghuni rumah susun ataupun hunian vertikal. , Sedangkan data sekunder diperoleh dari studi literatur, survei instansi dan media internet.

## TINJAUAN PUSTAKA

Secara garis besar, rumah/ hunian memiliki fungsi (Rully, 2014) yaitu rumah/hunian harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia, rumah/hunian harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia, rumah/ hunian harus melindungi manusia dari penularan penyakit, rumah/ hunian harus melindungi manusia dari gangguan luar, rumah/ hunian menunjukkan tempat tinggal, rumah/ hunian merupakan mediasi antara manusia dan dunia dan yang terakhir adalah rumah/ hunian merupakan arsenal, yaitu tempat manusia mendapatkan kekuatan kembali. Permukiman secara luas mempunyai arti perihal tempat tinggal atau segala sesuatu yang berkaitan dengan tempat tinggal dan secara sempit dapat di artikan sebagai suatu daerah tempat tinggal atau bangunan tempat tinggal. Permukiman secara luas mempunyai arti perihal tempat tinggal atau segala sesuatu yang berkaitan dengan tempat tinggal dan secara sempit dapat di artikan sebagai suatu daerah tempat tinggal atau bangunan tempat tinggal. Permukiman adalah proses memukimi atau proses menempati tinggal permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan. Permukiman kumuh yaitu permukiman di atas lahan yang sah yang sudah sangat merosot (kumuh) baik perumahan maupun permukimannya (Yunus, 2004). Lebih lanjut dijelaskan bahwa kawasan dapat disebut sebagai pemukiman jika memiliki ciri sesuai Pasal 1 ayat 13 Undang-undang No, 1 tahun 2011, yaitu permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.(Presiden Indonesia No.1, 2011). Slum atau permukiman kumuh merupakan lingkungan yang dulunya mempunyai kondisi yang baik namun berjalanya dengan waktu menurun dan menjadi sebuah daerah yang berdensitas tinggi. Permukiman informal atau squatter adalah perumahan dengan kualitas buruk yang dibangun dilahan yang illegal (Ditjen Cipta Karya, 2016). Didalam pemahamannya memang ada perbedaan krusial antara lingkungan yang kumuh (slum) dengan lingkungan yang liar (squatters). Squatters adalah

suatu bagian wilayah atau bagian suatu bangunan yang di ganggu atau ditempati tanpa ijin pemiliknya, sedangkan slums adalah suatu lingkungan yang ditempati masyarakat dengan kondisi rumah rata rata bobrok, padat dan seringkali tidak memenuhi unsur kesehatan, rentan terhadap kebakaran dan banjir.(Kumorotomo, Darwin, & Faturochman, 1995) Pengertian Rusunawa Program dari pemerintah ini ditujukan untuk menyediakan hunian bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang semula tinggal di lokasi / kawasan padat dan kumuh dengan harga terjangkau. Pembangunan Rusunawa diperuntukan terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka mewujudkan lingkungan perumahan yang lebih baik dan lebih layak dibandingkan dengan keadaan rumah-rumah liar (ruli) yang pada umumnya tersebar di kawasan kawasan industri.(dinas tata kota batam, 2009)

Isu pembangunan rumah susun berawal dari derasnya kaum urbanis yang mencari kesempatan kerja di kota-kota besar, namun tidak memiliki akses yang memenuhi standar kebutuhan tenaga kerja yang layak, berpendidikan rendah, memiliki keterampilan yang terbatas sehingga tidak mampu mengakses perumahan formal. Pada abad ke-19, karena perkembangan industri dalam skala besar di kota-kota besar di dunia telah menyebabkan tumbuhnya permukiman-permukiman kumuh yang dibangun di celah-celah pabrik, pergudangan dan stasiun kereta api. Sehingga model perumahan ini dicetuskan pada tahun 1844 di Inggris (Hariyono, 2007)

Adapun tujuan pemerintah membangun rusunawa adalah untuk mempercepat upaya penyediaan rumah layak dan terjangkau bagi MBR (masyarakat berpenghasilan rendah) dalam lingkungan yang lebih sehat dan tertata dengan baik, Meningkatkan kualitas perumahan permukiman, Mengefisienkan pemanfaatan tanah dengan menciptakan lebih banyak Ruang Terbuka Hijau, Mengentaskan kawasan kumuh/Ruli di perkotaan (Batam). Persaingan untuk mendapatkan lahan permukiman menyebabkan naiknya harga tanah, adanya persaingan penduduk dengan tingkat dan ekonomi yang berbeda dapat mengakibatkan terjadinya segregasi (pemisahan) antara permukiman yang satu dengan permukiman yang lain. Daerah – daerah dengan harga tanah yang tinggi akan didiami oleh warga kota yang mampu, sedangkan daerah-daerah dengan harga tanah yang murah akan didiami oleh warga kota yang berpenghasilan rendah atau sedang. Daerah permukiman yang berkembang secara alami tanpa adanya perencanaan yang baik sehingga dapat mengakibatkan tidak teraturnya letak rumah dan dapat berkembang menjadi daerah yang kumuh.

Permukiman dikatakan kumuh apabila mencakup beberapa kriteria pada umumnya yaitu, pertama, adalah kondisi fisiknya Kondisi fisik dapat kita lihat dari kondisi bangunannya yang sangat rigid atau berhimpitan dengan kualitas konstruksi yang rendah, jaringan jalan tidak berpola dan tidak diperkeras, sanitasi umum dan drainase tidak berfungsi serta

sampah belum dikelola dengan baik. Perumahan Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian. (Presiden Indonesia No.1, 2011). Permasalahan yang terjadi seiring dengan meningkatnya populasi penduduk di Kota Batam adalah Masih maraknya rumah liar atau rumah bermasalah terkonsentrasi di daerah sekitar kawasan industri akibat dampak dari pengembangan Batam menjadi kota industri dan relatif tingginya harga rumah.(dinas tata kota batam, 2009) Kekurangsiapan pemerintah dalam mengantisipasi kecepatan dan pertumbuhan fisik dan fungsional kawasan sehingga kawasan kumuh tumbuh sejalan dengan bertambahnya pusat-pusat kegiatan ekonomi di kota Batam ini.

## METODOLOGI

Studi ini merupakan penelitian *deskriptif* dan dilakukan dengan pendekatan *kualitatif*. Kegiatan penelitian ini dimulai dengan tahap persiapan, survey dan kompilasi data yang kemudian dilakukan analisis yang merupakan tindak lanjut dari hasil pengumpulan data yang sebelumnya telah dikompilasikan untuk memperoleh hasil keluaran studi yang diharapkan. Output dari analisa ini adalah mengetahui peran rusunawa dalam penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan penghuni permukiman liar, serta mengetahui tingkat kepuasan penghuni terhadap perpindahan keluarga ke dan dari rusunawa. Hasil dari penelitian ini juga dapat memberikan kontribusi kepada akademisi dan juga pemerintah kota Batam khususnya agar didalam perencanaan rusunawa bisa diketahui apa saja yang dibutuhkan oleh masyarakat (human needs). Hasil dari keluaran studi ini yang lain adalah untuk menambah pengetahuan tentang standarisasi / desain rumah susun sewa yang wajib diketahui apabila akan merencanakannya dan bisa digunakan sebagai rekomendasi desain.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Sempitnya lahan hunian akibat derasnya arus urbanisasi diperkotaan berujung pada terjadinya backlog perumahan. Hal ini diiringi dengan kenaikan harga properti perumahan yang dari tahun ke tahun semakin naik, sehingga menyebabkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pada umumnya secara finansial tidak mampu untuk membeli rumah layak huni, membuat kantong-kantong permukiman kumuh ilegal (*squater area*) yang tidak tertata dengan memanfaatkan fasilitas ruang publik kota yang tidak terpakai, seperti di bantaran sungai, ruang terbuka hijau (RTH) dan lahan tidur lainnya. penyebaran ruli ini jika tidak segera diantisipasi, maka ini akan menjadi bom waktu mengingat tanah di Batam yang sudah habis untuk pemukiman. Hingga tahun 2018 jumlah Rusunawa yang berhasil di bangun oleh pemerintah kota Batam berjumlah 37 twin tower yang terdiri dari 2.661 unit sarusun, yang terisi rata rata 90 % dari kapasitas hunian terisi. Pemerintah kota Batam berharap dapat mengurangi

jumlah daripada Rumah Liar yang ada di Batam yang terus bertambah.

Di kota Batam hampir setiap kecamatan memiliki masalah tentang ruli tersebut antara lain di kecamatan Batuampar jumlah ruli mencapai 10.660 unit, ruli tersebut menyebar paling banyak di kecamatan tersebut adalah di daerah Tanjung sengkung dan Batu merah, sedangkan dikecamatan Bengkong juga terdapat empat daerah penyebaran rumah bermasalah di antaranya yaitu berada di Bengkong Harapan, Bengkong Abadi, Bengkong Indah dan Bengkong Laut. Secara keseluruhan di kecamatan Bengkong, rumah bermasalah sejumlah 2.410 unit. Sementara itu juga terjadi di Kecamatan Batamkota jumlah rumah bermasalah sebesar 1.714 unit, Di kecamatan ini ruli menyebar di pinggir jalan besar dan sangat dekat dengan keramaian yang paling jelas itu di daerah Kampung Nanas dan Sukajadi.

Di Kecamatan Nongsa, sebaran rumah liar yang paling banyak ada di daerah Batu Besar, di kampung Jabi dan Panau. Secara keseluruhan jumlah rumah bermasalah di sini sebanyak 4.738 unit.

Sementara itu juga terjadi di Kecamatan Sagulung ada sekitar 667 unit rumah bermasalah, sebagian besar di daerah Tembesi.

Di Sei Beduk jumlah rumah bermasalah ada sekitar 4.461 rumah bermasalah. Sebagian besar di daerah Piayu dan Bida Ayu, termasuk di sekitar dam Muka Kuning dan Duriangkang. Di daerah Batuaji, ada sekitar 2.360 rumah bermasalah. Sebagian besar ada di daerah kelurahan Kibing, Cunting dan Bukit Tempayan.

Di daerah Sekupang ada sekitar 3.528 unit. Dekat Indosat dan juga belakang PKP adalah yang paling banyak dibangun rumah bermasalah. Di sekitar kawasan industri Sekupang.

Sementara kecamatan terakhir yang dihuni banyak rumah liar di antaranya adalah kecamatan Lubukbaja sebanyak 5.324.

**Tabel 1** : Sebaran Kawasan Kumuh di Kota Batam

No	Kecamatan	Σ Kelurahan	Luas Wilayah Dan Jumlah Rumah Liar	
			Ha	Jumlah Ruli/ Unit
1	Belakang Padang	6	76.888.439	18,026
2	Batu Ampar	4	487.164	10,660
3	Bengkong	4	1.942.481	2,410
4	Lubuk Baja	5	3.960.611	5,328
5	Batam Kota	6	3.800.500	1,714
6	Sei Beduk	4	12.098.783	4,461
7	Nongsa	4	3.278.955	4,378
8	Sekupang	7	10.721.422	3,528
9	Sagulung	6	6.429.996	667
10	Batu Aji	6	6.236.772	2,360
11	Bulang	4	46.029.113	10,791
12	Galang	8	220.794.173	51,762
	<b>Total</b>	<b>64</b>	<b>426.563,504</b>	

**Sumber** : Dinas Tata Kota Batam, 2014

Dari tabel diatas merupakan sebaran kawasan kumuh di kecamatan yang ada di kota batam beserta jumlah ruli yang ada di kecamatan tersebut. Dari

table dapat dihitung berapa persentase dari seluruh luas kecamatan terhadap jumlah ruli yang ada di area tersebut. Apabila kita generalisasikan bahwa luasan 1 (satu) ruli atau rumah liar tersebut berukuran 36 m<sup>2</sup> maka di total luas seluruh kecamatan yang ada di kota batam tersebut terdapat 4.179.060 m<sup>2</sup> luasan daripada ruamah liar. Meluasnya lingkungan permukiman kumuh di perkotaan menimbulkan dampak pada peningkatan frekuensi bencana kebakaran dan banjir, meningkatkan potensi kerawanan dan konflik sosial, serta menurunkan tingkat kesehatan masyarakat. Pemerintah telah menyediakan beberapa solusi salah satunya berupa hunian vertical bisa berupa Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik) ataupun Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa).



**Gambar 1** : Sebaran Kawasan Industri dan Lokasi Hunian Vertikal di kota Batam

*Sumber* :Dinas Tata Kota 2009 diolah

Dilihat dari jumlah unit rusunawa yang telah berhasil dibangun oleh Pemerintah Kota Batam sejumlah 2.661 unit dibandingkan dengan jumlah total hunian liar yang tersebar hingga mencapai jumlah 116.186 unit, masih terlihat ketimpangan yang sangat jauh, Pemerintah Kota Batam hanya sanggup menyediakan kurang dari 2% kebutuhan perumahan untuk masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah kebawah. Hal ini merupakan suatu pekerjaan rumah yang memerlukan penangan yang cepat dan tepat, karena munculnya dan bertambahnya pemukiman liar berbanding terbalik dengan kemampuan pemerintah kota menyediakan hunian layak huni. Selain penyediaan lahan, permasalahan lain yang muncul adalah kurangnya atau tidak ada sarana pendukung yang disediakan pemerintah kota. Sebagai contoh akses air bersih. Pada rusunawa yang terletak di Tanjung Uncang, Kecamatan Batuaji, Kota Batam, pada tiap tahunnya banyak ditinggal oleh pemukim. Bila pada awalnya rusunawa berlantai 4 itu dihuni oleh 732 kepala keluarga, pada saat ini hanya dihuni oleh 271 kepala keluarga, alasan meninggalkan rusunawa yang disediakan oleh pemerintah kota ini adalah kurang tersedianya pasokan air bersih yang disediakan oleh PT. Adhya Tirta Batam (ATB).

Dari pembahasan tersebut terlihat, bahwa problem yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Batam tidak hanya menyediakan Rusunawa yang layak huni bagi kalangan menengah kebawah namun juga menjamin

tersedianya sarana dan prasarana penunjang hidup bagi penghuni Rusunawa.

## KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dan observasi rumah susun di Kota Batam, maka dapat disimpulkan antara lain yaitu peran hunian vertikal sebagai solusi penanggulangan permukiman kumuh menjadi latar belakang pembangunan rumah susun di Kota Batam, dengan keterbatasan lahan yang tersedia untuk tempat tinggal bagi masyarakat sebagai dampak ditetapkannya batam menjadi kota industry Maka pembangunan rumah susun menjadi dasar untuk pencapaian pemenuhan kebutuhan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Sasaran dari penghuni Rumah Susun adalah seluruh warga negara indonesia yang termasuk dalam kelompok masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR). Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Bab IV Pasal 15 tentang Kepenghunian. Dalam hal ini salah satunya adalah pengentasan masyarakat yang tinggal di rumah liar (Mentri Pekerjaan Umum, 2007).

**Tabel 2** : Data Hunian Rusunawa Pemerinta Kota di kota Batam 2018

No	Lokasi Rusun	Jumlah Twin Blok	Jumlah Unit	Jumlah Unit Yang Kosong
1	Muka Kuning I	7	592	7
2	Tembesi (Mall Top 100)	2	192	2
3	Batamec (Tanjung Uncang 1)	12	721	347
4	Putra Jaya (Tanjung Uncang 2)	3	164	83
5	Fanindo (Tanjung Uncang 3)	4	384	129
6	Sekupang	4	320	9
7	Muka Kuning II (Batamindo)	5	288	288

*Sumber* : Dinas Cipta Karya dan Pertamanan Kota Batam

Salah satu masalah yang terjadi dilapangan adalah penghuni rusunawa yang tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh UPTD Rusun yaitu terdapat beberapa unit satuan Rusun yang mengalihkan hak sewa kepada orang lain oleh penyewa yang ingin mencari keuntungan pribadi sehingga tidak tepat sasaran, kondisi dapat kita lihat dari table diatas bahwa di beberapa area yang di bangun ternyata rumah susun sewa yang di sediakan tidak diminati oleh masyarakat berpenghasilan rendah, Masalah lain yaitu, penunggakan biaya sewa oleh penghuni rumah susun sebagai akibat dari penurunan ekonomi Kota Batam saat ini yang berimbas pada penghuni rumah susun yang tidak

lagi menempati rumah susun tersebut dan beberapa kembali ke ruli dimana harga yang lebih terjangkau.

#### DAFTAR PUSTAKA

- dinas tata kota batam. (2009). *PROFIL PENGEMBANGAN PEMBANGUNAN RUSUNAWA DAN RUSUNAMI DI KOTA BATAM*. Batam: Tata Kota.
- Ditjen Cipta Karya, K. P. (2016). *Kebijakan pemerintah penuntasan permukiman kumuh 2015-2019*.
- Hariyono, P. (2007). *Sosiologi kota untuk arsitek*. Bumi Aksara.
- Kumorotomo, W., Darwin, M., & Faturochman, M. A. (1995). The implementation of slum and squatter improvement programs in the river basins of Yogyakarta. *Populasi*, 6(2).
- Mentri Pekerjaan Umum. PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR: 05/PRT/M/2007 TENTANG PEDOMAN TEKNIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN SEDERHANA BERTINGKAT TINGGI. , вы12y Jakarta § (2007).
- Presiden Indonesia No.1. *Undang Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. , (2011)*.
- Rully. (2014). Merencanakan Dan Merancang Rumah Tinggal Yang Optimal. *Teknik Sipil Dan Arsitektur*, 15(19).
- Walikota. *SK WALIKOTA BATAM No. KPTS 393*.
- Yunus, H. S. (2004). *Struktur tata ruang kota*. Pustaka Pelajar.