

## **IDENTIFIKASI POTENSI KEMAMPUAN MASYARAKAT KAMPUNG MATRAMAN SALEMBA DALAM PENINGKATKAN KUALITAS RUMAH SESUAI PRINSIP RUMAH SEHAT**

Bambang Eko Susilo<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Teknik Planologi, Universitas Esa Unggul  
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
bembeng@gmail.com

### **Abstrak**

Dalam rangka penyediaan perumahan yang layak, sejumlah besar masyarakat di negara-negara berkembang telah menyediakan perumahan dalam bentuk pembangunan dan peningkatan kualitas rumahnya. Penyediaan rumah secara informal ini juga terjadi di DKI Jakarta dan kota-kota besar lainnya di Indonesia. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui potensi kemampuan masyarakat dan faktor-faktor peningkatan kualitas rumah. Untuk mencapai tujuan, penelitian ini menggunakan strategi riset survai, dengan menggunakan kuesioner sebagai alat utama, delapan puluh delapan responden diwawancarai. Dari hasil analisis deskriptif kualitatif terhadap kuesioner, secara umum masyarakat Kampung Matraman Salemba memiliki potensi kemampuan dalam peningkatan kualitas rumah. Kemampuan yang dimiliki tersebut didasarkan pada tingkat pemenuhan tiap indikator, sebagai bagian dari kriteria kemampuan yang telah disusun dan didasarkan pada kriteria rumah yang sehat (dengan rata-rata tingkat pemenuhan tiap-tiap indikator lebih dari 76,9% responden). Selain itu, kemampuan masyarakat dalam peningkatan kualitas rumah dipengaruhi oleh faktor-faktor: ketersediaan pembiayaan (terkait dengan sumber pendapatan, struktur pengeluaran, dan sumber pembiayaan dalam peningkatan kualitas rumah; jumlah anggota keluarga dalam tiap rumah tangga; pengetahuan penghuni tentang rumah sehat; dan status kepemilikan rumah.

**Kata kunci:** kemampuan masyarakat, peningkatan kualitas rumah, prinsip rumah sehat

### **Pendahuluan**

Indonesia masih menghadapi masalah yang sangat krusial dalam penyediaan perumahan yang layak bagi masyarakat. Walau berbagai usaha telah dilakukan, baik dalam hal pengadaan perumahan langsung maupun penyediaan bantuan teknis dan perbankan serta pemberdayaan masyarakat, namun masalah perumahan di Indonesia masih tetap akut. Satu masalah utama adalah kesenjangan yang besar antara permintaan dan penyediaan rumah. Dari sekitar 1 juta rumah yang harus dibangun setiap tahun, pemerintah hanya mampu menyediakannya paling banyak 200 ribu rumah<sup>1</sup>. Dalam masa krisis, kemampuan pemerintah dalam membangun rumah baru terus menurun. Akibatnya kesenjangan antara permintaan dan penawaran perumahan terus melebar.

Namun demikian, melalui kemampuannya sendiri, masyarakat mengadakan pengembangan dalam bentuk peningkatan kondisi rumahnya, baik

dengan atau tanpa bantuan pemerintah. Kegiatan pengembangan rumah ini telah terbukti di banyak negara memberikan sumbangan yang luar biasa untuk memperbaiki kondisi perumahan masyarakat secara keseluruhan.

Hal ini menyebabkan kemampuan masyarakat merupakan salah satu indikator keberhasilan dari sebuah program peningkatan atau perbaikan lingkungan kampung kota. Sehingga kajian terhadap kemampuan masyarakat dalam meningkatkan kualitas rumah dan lingkungan permukimannya dianggap langkah awal yang penting untuk menentukan langkah selanjutnya, terutama dikaitkan dengan upaya-upaya pemenuhan kebutuhan akan lingkungan perumahan yang sehat.

Untuk memfokuskan masalah pada topik penelitian ini, rumusan masalah yang ingin dijawab adalah:

- a. apakah masyarakat Kampung Matraman Salemba memiliki kemampuan untuk

meningkatkan kualitas rumah sesuai prinsip rumah yang sehat?

- b. kemampuan-kemampuan apa yang dimiliki masyarakat dalam peningkatan kualitas rumah sesuai dengan kriteria rumah sehat?, dan
- c. faktor apa yang menjadi penentu utama dalam peningkatan kualitas rumah?

Penelitian tugas akhir ini bertujuan untuk:

- a. mengidentifikasi potensi kemampuan yang dimiliki masyarakat pada tingkat rumah tangga;
- b. mendeskripsikan potensi kemampuan yang dimiliki masyarakat dalam peningkatan kualitas rumah yang dilakukan masyarakat, dan
- c. memberikan usulan kepada masyarakat Kampung Matraman Salemba tentang prioritas peningkatan kualitas rumah yang sehat sesuai dengan potensi kemampuan yang dimiliki.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pijakan dasar akademik untuk menentukan arah pengembangan program bidang perumahan di Indonesia, setidaknya dalam menentukan model intervensi yang tepat dilakukan dalam pembangunan perumahan di Indonesia, dan dengan diketahuinya potensi dan fakta kemampuan yang dimiliki masyarakat dalam meningkatkan kualitas rumah, maka harapan akan efektifitas intervensi tersebut akan dapat dicapai.

Secara praktis, studi ini diharapkan dapat memberikan manfaat tentang pentingnya pemahaman terhadap kemampuan masyarakat dalam meningkatkan kualitas rumahnya, dengan kondisi sosial ekonomi budaya yang berbeda, latar belakang kondisi rumah, dan kebijakan pemerintah dalam perumahan di Indonesia, harapan akan temuan penelitian ini mampu memperkaya khazanah teori yang sudah ada.

#### **Metode Penelitian**

Penelitian ini diadakan di Matraman Salemba sebagai satu dari permukiman kampung kota di Kelurahan Kebonmanggis, Kecamatan Matraman, Kota Jakarta Timur. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif sebagai cara atau orientasi pengumpulan data dan dalam tahap penganalisisan data selanjutnya, Instrumen utama penelitian ini adalah kuesioner sebagai alat untuk mengadakan wawancara terstruktur. Kuesioner ini akan disusun sedemikian rupa sehingga berbagai parameter utama dari variabel yang diteliti dapat diukur, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

Metode yang digunakan untuk mencapai tujuan dari studi tugas akhir adalah tinjauan studi literatur. Untuk mengidentifikasi kemampuan

masyarakat dalam peningkatan kualitas rumah, analisis yang dilakukan adalah analisis data deskriptif kualitatif yang didasarkan pada tolak ukur dari indikasi-indikasi yang sesuai dengan kriteria kemampuan yang sebelumnya telah disusun, dengan penafsiran persentase data kuantitatif hasil pengumpulan data dengan metode kuesioner yang selanjutnya disajikan dengan kalimat deskriptif yang bersifat kualitatif.

Kriteria rumah sehat didasarkan atas aspek kebutuhan, yang meliputi atas kebutuhan akan luas minimum ruang rumah dan kebutuhan akan kesehatan dan kenyamanan. Untuk dapat disebut sebagai rumah yang sehat, batasan kriteria tentang sebuah rumah yang sehat adalah:

- a. **Kebutuhan Luas Minimum Ruang**  
Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan aktivitas dasar manusia di dalam rumah. Aktifitas tersebut meliputi aktifitas tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci, masak, dan ruang gerak lainnya. Kebutuhan minimum ruangan pada rumah sehat perlu memperhatikan ketentuan kebutuhan luas per jiwa, kebutuhan bangunan, dan kebutuhan luas lahan per unit bangunan. Kebutuhan luas bangunan dan lahan untuk rumah sehat, diuraikan pada **tabel 1**. berikut.
- b. **Kebutuhan Kesehatan dan Kenyamanan**  
Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh 3 (tiga) aspek, yaitu aspek pencahayaan buatan maupun alami pada siang hari (potensi matahari), aspek penghawaan yang mencakup suhu udara atau kelembaban dalam ruangan, dan terakhir aspek penghijauan yang mencakup fungsi estetika dan ekologis. Pada prinsipnya, syarat-syarat minimal yang harus dipenuhi oleh sebuah rumah yang mengakomodasi kebutuhan penghuninya akan kesehatan dan kenyamanan, diuraikan pada **tabel 2**. berikut.

Meskipun telah dilakukan penelitian yang demikian banyak dalam bidang peningkatan kualitas rumah, tetapi masih tetap sulit untuk menentukan faktor-faktor apa yang menentukan orang untuk meningkatkan kualitas rumahnya. Beberapa temuan serupa dengan yang lain, akan tetapi yang lainnya bertentangan sama sekali. Hal ini terkait dengan kompleksitas fenomena peningkatan kualitas rumah. Meskipun demikian, dapat dikatakan bahwa ada tiga faktor yang dapat diidentifikasi sebagai faktor pengaruh peningkatan kualitas rumah, yakni faktor yang terkait dengan penghuni, faktor yang terkait dengan rumah, dan faktor yang terkait dengan konteks yang ada.

**Tabel 1. Kebutuhan Luas Bangunan dan Lahan untuk Rumah Sehat**

Standar Kebutuhan/orang (m <sup>2</sup> )	Luas untuk 3 Orang (m <sup>2</sup> )				Luas untuk 4 Orang (m <sup>2</sup> )			
	Rumah	Luas Lahan			Rumah	Luas Lahan		
		Minimal	Efektif	Ideal		Minimal	Efektif	Ideal
7,2*	21,6	60,0	72-90	200	28,8	60,0	72-90	200
9,0**	27	60,0	72-90	200	36,0	60,0	72-90	200
9,6 (dewasa)***	36	72	-	-	43,2	86,4	-	-
4,8 (anak)***								

Keterangan :

\*Standar minimal;

\*\* Standar Nasional;

\*\*\* Neufert Architects Data

Sumber : *Pedoman Umum Rumah sehat, Dep. Kimpraswil, 2004*

*Neufert Architects Data, Second (international) English edition, Granada-Halsted Press, 2002*

**Tabel 2. Syarat Kebutuhan Rumah Sehat dan Nyaman**

Aspek Syarat	Indikasi	Ketentuan
Pencahayaannya	Penggunaan terang langit	ruang kegiatan mendapatkan distribusi cahaya secara merata
	Kualitas pencahayaan alami siang hari	lubang cahaya minimal 1/10 dari luas lantai ruangan sinar matahari langsung dapat masuk ke ruangan minimum 1 (satu) jam setiap hari
Pengahawaan	Pengaliran atau pergantian udara	keseimbangan penghawaan antara volume udara yang masuk dan keluar menghindari perabotan yang menutupi sebagian besar luas lantai ruangan
	Ventilasi penghawaan	lubang penghawaan minimal 5% dari luas lantai ruangan lubang penghawaan keluar tidak mengganggu kenyamanan dalam ruangan dan bangunan di sekitarnya
Penghijauan	Kualitas dan luas hijau bangunan	memiliki pohon pelindung, perdu, semak hias, atau penutup tanah/rumput dengan jumlah yang cukup sesuai luas kaveling penghijauan dengan sistem tanam langsung, dalam pot, atau tanaman gantung lainnya

Sumber:

- *Pedoman Umum Rumah Sehat, Itjen Hukum Depkimpraswil, 2004*

- *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan (SNI 03-1733-2004), Badan Standardisasi Nasional, 2004*

- *Peraturan Daerah No.: 7 Tahun 2002 Tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau, Pemerintah Kota Surabaya, 2002*

Di antara karakteristik penghuni, beberapa faktor dapat dikenali, seperti pendapatan, besar kecilnya serta komposisi rumah tangga, siklus kehidupan rumah tangga, persepsi, preferensi, motivasi, serta alasan-alasan lainnya, umur, jenis kelamin, keterampilan, pengalaman, inisiatif, ketersediaan energi, waktu, dan sebagainya. Akan tetapi, sepertinya pendapatan penghuni menjadi daya tarik tersendiri bagi para peneliti terkait dengan peningkatan kualitas rumah. Kirwan dkk., (1972) dan Seek (1983) menemukan bahwa variabel seperti pendapatan, status, dan komitmen finansial nampaknya merupakan faktor penting dari penyesuaian rumah, terutama di negara-negara maju (dalam Sueca, 2005). Akan tetapi, Ziegert (1988) menyimpulkan bahwa pendapatan tidak selalu signifikan secara statistik. Tipple, dkk., (1997) mencatat bahwa pendapatan dan kesejahteraan nampaknya secara umum hanya mempengaruhi ekstensi pada perannya sebagai pemberdaya

ataupun tidak. Ziegert menambahkan bahwa kesejahteraan merupakan suatu faktor pengaruh yang penting dari konsumsi rumah.

Disamping pendapatan, ukuran, dan komposisi rumah tangga merupakan faktor penting untuk memutuskan apakah peningkatan kualitas rumah dilakukan atau tidak, meskipun faktor ini tidak sekuat karakteristik rumah itu sendiri. Mereka menemukan bahwa pengaruh ukuran dan komposisi rumah tangga tidak sepenting yang diduga. Mereka menduga secara apriori bahwa rumah tangga yang besar kemungkinan lebih besar untuk meningkatkan kualitas rumahnya dibandingkan dengan rumah tangga yang kecil.

Karakteristik rumah memiliki peran dominan dalam pengambilan keputusan oleh penghuni untuk meningkatkan kualitas rumah mereka. Melalui analisis dua tahap yang dilakukannya, Tipple et al. (2000) menyimpulkan secara meyakinkan bahwa peningkatan kualitas

rumah kemungkinan lebih besar dipengaruhi oleh karakteristik rumah, dibandingkan dengan karakteristik rumah tangga. Pengaruh rumah tangga tidaklah sepenting yang diperkirakan, dibandingkan dengan karakteristik rumah. Tipologi rumah, teknologi yang tersedia dan lingkungan rumah juga berpengaruh terhadap peningkatan kualitas rumah (Kellett et al., 1993). Tipologi tertentu, khususnya rumah berlantai satu, relatif lebih mudah diubah dimana yang lainnya memiliki peluang lebih sedikit. Teknologi, seperti misalnya jenis konstruksi dan bahan, dapat juga mendorong atau menghambat perubahan.

### **Hipotesa Awal**

Dari uraian di atas, kesimpulan sebagai dugaan-dugaan disusun untuk penelitian ini, diantaranya,

- a. mereka yang tinggal lebih lama memiliki hubungan erat dengan peningkatan kualitas, terutama pemilik rumah. Pemilik lebih memungkinkan untuk mengadakan peningkatan kualitas rumah dibandingkan dengan mereka yang mengontrak karena keterkaitan dengan hak atas rumah.
- b. orang dengan pendidikan lebih tinggi mungkin memiliki peluang yang lebih baik untuk memperoleh pekerjaan yang lebih baik, oleh karena itu kemungkinan memiliki lebih banyak uang untuk dibelanjakan dan membiayai peningkatan kualitas rumah. Mereka juga memiliki persepsi yang lebih baik tentang standar kualitas rumah. Oleh karena itu mungkin dapat diharapkan bahwa mereka memiliki kecenderungan lebih besar untuk meningkatkan kualitas rumahnya dibandingkan dengan yang berpendidikan lebih rendah,
- c. keluarga dengan jumlah anggota rumah tangga yang besar nampaknya cenderung peningkatan kualitas rumahnya dibandingkan dengan keluarga inti. Pada saat anak-anak semakin dewasa atau sudah mulai sekolah, tekanan terhadap kebutuhan rumah meningkat dan mereka memerlukan privasi yang lebih tinggi serta ruang ekstra untuk melakukan tugas-tugas serta pekerjaannya. Hal ini akan mendorong untuk peningkatan kualitas rumah, dan
- d. akan tetapi, agak sulit untuk mengatakan bahwa mereka yang memiliki lahan yang lebih luas memiliki kemungkinan lebih besar untuk melakukan peningkatan kualitas rumah dibandingkan dengan yang memiliki lahan lebih sempit. Meskipun terdapat kesempatan yang lebih besar pada lahan yang lebih luas, hal ini bukan berarti bahwa rumah pada lahan yang sempit tidak akan terjadi peningkatan

kualitas rumah. Akan tetapi, dengan lahan kosong yang lebih banyak, lahan yang lebih besar memiliki kemungkinan peningkatan kualitas lebih besar dari yang kecil. Rumah yang lebih kecil lebih mungkin dikembangkan menjadi lebih besar, apakah untuk meningkatkan kualitas rumah atau untuk memperoleh status sosial yang lebih tinggi.

### **Analisis**

Penelitian ini telah mewawancarai 88 kepala keluarga (KK) sebagai responden, yang dilakukan secara tertulis dengan menjawab kuesioner yang diajukan. Jumlah tersebut hanya sekitar 13,7% dari 644 KK di 16 Rukun Tetangga (RT) yang ada di Kampung Matraman Salemba (Rukun Warga 01), dengan rata-rata 6 responden tiap RT. Karakteristik masyarakat Matraman Salemba didasarkan pada hasil analisis kuesioner. Karakteristik ini meliputi kemasyarakatan termasuk mobilitas, situasi sosio-ekonomi, serta status kepemilikan dan kondisi rumah masyarakat.

Umumnya, responden yang mengisi kuesioner berkedudukan sebagai KK (60,2% atau 53 orang), ibu rumah tangga (33,0% atau 29 orang), dan sisanya (6,8% atau 6 orang) diisi dari anak atau menantu. Usia responden berkisar antara 46 s.d. 56 tahun (59,1% atau 52 orang), usia 57 s.d. 65+ tahun (22,7% atau 20 orang), dan antara 26 s.d. 45 tahun (18,2% atau 16 orang). Dominasi jumlah kepala keluarga yang mengisi kuesioner juga dipengaruhi oleh penyebarannya yang disesuaikan dengan hari-hari libur (hari Sabtu dan Minggu), antara pukul 14.00 s.d. 20.00 WIB.

Responden termasuk berpendidikan baik, sebagian besar responden telah menamatkan tamat SLTA (56,8% atau 50 orang), tidak tamat SLTA (36,4% atau 32 orang); dan sisanya adalah responden yang telah menamatkan Pendidikan Tinggi (setingkat diploma atau S1, 6,8% atau 6 orang).

Dari tujuan survei, hasil yang dicapai cukup memenuhi karena kedudukan kepala keluarga dalam rumah tangga adalah sebagai penentu keputusan, selain faktor usia, dan tingkat pendidikan yang dinilai cukup memiliki tanggungjawab untuk mengisi kuesioner.

Potensi kemampuan yang dimiliki masyarakat dalam peningkatan kualitas rumah sesuai dengan kriteria rumah sehat, dapat dilihat dari hasil analisis tingkat pemenuhan indikator dan tolok ukur tiap kriteria kemampuan oleh responden, diantaranya:

- a. Ketersediaan pembiayaan

- memiliki sumber pendapatan utama, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 84,1% atau 74 orang,
  - memiliki struktur pengeluaran untuk nonsandang dan pangan yang lebih besar, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 57,1% atau 50 orang, dan
  - memiliki sumber (pos) pembiayaan perbaikan, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 90,9% atau 80 orang.
- b. Terpenuhinya kebutuhan keamanan dan keselamatan
- memiliki rumah dengan struktur bangunan yang permanen, dengan tingkat pemenuhan responden terpenuhi oleh seluruh responden atau 100%, dan
  - memiliki rumah dengan status hak milik, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 93,2% atau 82 orang.
- c. Terpenuhinya kebutuhan kesehatan dan kenyamanan
- memiliki penggunaan dan luas lantai bangunan minimal 10,5m<sup>2</sup>/orang, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 83,0% atau 73 orang,
  - memiliki pembuangan limbah yang sehat, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 90,9% atau 80 orang,
  - memiliki kebutuhan air baku minum dan air bersih, dengan tingkat pemenuhan responden terpenuhi oleh seluruh responden atau 100%,
  - memiliki luas ventilasi minimal 5% dari total luas lantai bangunan, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 65,9% atau 58 orang,
  - memiliki pohon pelindung, perdu, dan semak hias serta tanaman penutup tanah atau rumput dengan jumlah yang cukup, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 88,6% atau 78 orang.
- d. Pengetahuan penghuni tentang rumah sehat
- menyetujui luas bangunan rumah sebanding dengan jumlah anggota keluarga, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 70 orang atau 79,5%,
  - menyetujui jumlah ventilasi sesuai dengan luas bangunan rumah, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 65 orang atau 73,9%,
  - menyetujui bersih dari sumber penyakit, aman, dan nyaman/asri dengan pepohonan, dengan tingkat pemenuhan responden terpenuhi oleh seluruh responden atau 100%, dan
- menyetujui dilengkapi dengan sarana dan kelengkapan perabot rumah tangga, dengan tingkat pemenuhan responden hanya sejumlah 38 orang atau 43,2%.
- e. Upaya-upaya peningkatan kualitas rumah
- Merawat Bangunan dan Melengkapi Fasilitas Rumah
    - 1) telah memasang pendingin udara (AC); memasang kloset duduk; atau memasang shower pada kamar mandi, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 52,3% atau 46 orang,
    - 2) telah menanam atau menambah tanaman baru; memperkeras halaman rumah (flooring), dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 95,5% atau 84 orang, dan
    - 3) telah menguras septictank; membersihkan saluran pembuangan air kotor atau ventilasi; membasmi sarang pembawa penyakit, dengan tingkat pemenuhan responden dilakukan oleh seluruh responden atau 100%.
  - Memperbaiki Bagian Bangunan Rumah
    - 1) telah mengganti kualitas pipa buangan air kotor dengan yang lebih baik, dengan tingkat pemenuhan responden hanya sejumlah 55,7% atau 49 orang,
    - 2) telah memperbaiki bagian atap rumah, lantai bangunan, dan dinding bangunan yang rusak tanpa merubah strukturnya (termasuk mengecat ulang dinding rumah), dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 92,0% atau 81 orang, dan
    - 3) telah mengganti kualitas material atap rumah, lantai bangunan, dan dinding bangunan dengan yang lebih baik, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 65,9% atau 58 orang.
  - Merombak Struktur Atap dan Bangunan
    - 1) telah menambah jumlah jendela atau lubang penghawaan, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 51,1% atau 45 orang,
    - 2) telah memperluas ruang atau kamar, dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 58,0% atau 51 orang, dan
    - 3) telah membuat ruangan baru dengan menambah luas bangunan secara vertikal (ditingkat), dengan tingkat pemenuhan responden sejumlah 45,5% atau 40 orang.

Kemampuan masyarakat Kampung Matraman Salemba dalam bentuk potensi dalam peningkatan kualitas rumah yang digambarkan berdasarkan pemenuhan responden terhadap masing-masing tolok ukur, seperti yang terangkum pada tabel berikut.

### Kesimpulan

Dari hasil analisis, kesimpulan dari penelitian ini adalah :

#### 1. Potensi Kemampuan Masyarakat Matraman Salemba

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mendeskripsikan potensi kemampuan masyarakat Kampung Matraman Salemba dalam peningkatan kualitas rumah sesuai dengan kriteria utama rumah yang sehat. Dari hasil analisis, disimpulkan bahwa pada umumnya masyarakat Kampung Matraman Salemba memiliki potensi kemampuan dalam meningkatkan kualitas rumahnya secara mandiri dengan rata-rata tingkat pemenuhan tiap indikator kemampuan 76,9% responden.

#### 2. Tipologi Peningkatan Kualitas Rumah

Potensi kemampuan yang dimiliki masyarakat juga didukung oleh upaya peningkatan kualitas rumah yang dilakukan dalam kurun waktu lima tahun terakhir. Secara umum, berdasarkan tingkat pemenuhan responden, diketahui bahwa bentuk-bentuk upaya peningkatan rumah yang telah dilakukan terbagi menjadi 3 tipologi, diantaranya:

- Perawatan Rumah
  - a) menjaga mutu dan 'kejegan' *micro climate* dengan memperhatikan penghijauan rumah dengan menanam atau menambah tanaman baru,
  - b) melengkapi fasilitas rumah seperti memasang pendingin udara (AC); memasang kloset duduk; memasang *shower* pada kamar mandi dan memperkeras halaman rumah (*flooring*), dan
  - c) merawat bangunan rumah dengan menguras *septictank*; membersihkan saluran pembuangan air kotor atau ventilasi, dan membasmi sarang pembawa penyakit.
- Perbaikan Rumah
  - a) memperbaiki bagian atap rumah, lantai bangunan, dan dinding bangunan yang rusak (termasuk mengecat ulang dinding rumah), dan
  - b) mengganti kualitas material atap rumah, lantai bangunan, dinding bangunan, dan

kualitas saluran air kotor dengan yang lebih baik.

- Perombakan atau Renovasi
  - a) menambah jumlah jendela atau lubang penghawaan,
  - b) memperluas ruang atau kamar, dan
  - c) membuat ruangan baru dengan menambah luas bangunan secara vertikal (ditingkat).

#### 3. Faktor-Faktor Penentu Kemampuan Masyarakat

Meskipun telah dilakukan analisis terhadap potensi kemampuan dalam peningkatan kualitas rumah, tetapi masih tetap sulit untuk menentukan faktor-faktor apa yang menentukan orang untuk meningkatkan kualitas rumahnya. Meskipun demikian, dapat dikatakan bahwa ada tiga faktor utama yang dapat diidentifikasi sebagai faktor pengaruh peningkatan kualitas rumah, yakni faktor yang terkait dengan penghuni, faktor yang terkait dengan rumah, dan faktor yang terkait dengan konteks yang ada.

Dari uraian di atas, disimpulkan bahwa kemampuan masyarakat Matraman Salemba dalam peningkatan kualitas rumah ditentukan oleh faktor-faktor:

- ✓ Ketersediaan Pembiayaan  
Sebagai refleksi dari pendapatan rumah tangga, pengeluaran memiliki pengaruh yang penting terhadap peningkatan kualitas rumah. Dengan kondisi keuangan yang lebih baik, rumah tangga memiliki kemampuan lebih baik untuk memenuhi biaya peningkatan kualitas rumahnya. Seperti kita ketahui, biaya pembangunan relatif mahal. Hal ini terkait dengan tingginya upah buruh, mahalnya harga bahan dan lahan.
- ✓ Jumlah Anggota Keluarga Dalam Tiap Rumah Tangga  
Tidaklah mengherankan bahwa semakin besar jumlah anggota rumah tangga meningkatkan kemungkinan untuk memperbaiki. Kaitan antara karakteristik penghuni dengan bentuk peningkatan kualitas rumah dan bagian rumah yang ditingkatkan menunjukkan bahwa jumlah anggota keluarga sangat mempengaruhi peningkatan kualitas rumah, yang tercermin pada ketidaksesuaian ukuran rumah dengan kebutuhan penghuninya.

**Tabel 3**  
**Tingkat Pemenuhan Responden dan Penggolongan Kategori Kemampuan Terhadap Tolok Ukur Kemampuan Masyarakat Kampung Matraman Salemba Dalam Peningkatan Kualitas Rumah**

Kemampuan Masyarakat dalam Peningkatan Kualitas Rumah Sehat		Pemenuhan Responden		Kategori Kemampuan
Indikator	Tolak Ukur	Orang	%	Kategori
Ketersediaan Pembiayaan	- Memiliki sumber pendapatan utama	74	84,1	Baik
	- Struktur pengeluaran untuk non sandang dan pangan yang lebih besar	50	57,1	Cukup
Ketersediaan sumber (pos) pembiayaan	- Memiliki sumber (pos) pembiayaan perbaikan	80	90,9	Baik
Terpenuhi kebutuhan keamanan dan keselamatan	- Struktur bangunan rumah yang permanen	88	100	Baik
	- Status rumah milik	82	93,2	Baik
Terpenuhi kebutuhan kesehatan dan kenyamanan	- Penggunaan dan luas lantai bangunan minimal 10,5 m <sup>2</sup> /orang	73	83,0	Baik
	- Tersedianya pembuangan limbah yang sehat	80	90,9	Baik
	- Terpenuhinya kebutuhan air baku minum dan air bersih	88	100	Baik
	- Tersedianya luas ventilasi minimal 5% dari luas lantai bangunan	30	34,1	Kurang
	- Tersedianya pohon pelindung, perdu, dan semak hias serta tanaman penutup tanah atau rumput dengan jumlah yang cukup	78	88,6	Baik
Pengetahuan penghuni tentang rumah sehat	- Luas bangunan rumah sebanding dengan jumlah anggota keluarga	70	79,5	Cukup
	- Jumlah ventilasi sesuai dengan luas bangunan rumah	65	73,9	Cukup
	- Bersih dari sumber penyakit, aman, dan nyaman/asri dengan pepohonan	88	100	Baik
	- Dilengkapi dengan sarana dan kelengkapan perabot rumah tangga	38	43,2	Kurang
Merawat bangunan dan melengkapi fasilitas rumah	- Memasang pendingin udara (AC); memasang kloset duduk; atau memasang <i>shower</i> pada kamar mandi	46	52,3	Cukup
	- Menanam atau menambah tanaman baru; memperkeras halaman rumah ( <i>flooring</i> )	84	95,5	Baik
	- Menguras <i>septic tank</i> ; membersihkan saluran pembuangan air kotor atau ventilasi; membasmi sarang pembawa penyakit	88	100	Baik
Memperbaiki bagian bangunan rumah	- Mengganti kualitas pipa buangan air kotor dengan yang lebih baik	49	55,7	Cukup
	- Memperbaiki bagian atap rumah, lantai bangunan, dan dinding bangunan yang rusak tanpa merubah strukturnya (termasuk mengecat ulang dinding rumah)	81	92,0	Baik
Merombak struktur atap dan bangunan	- Mengganti kualitas material atap rumah, lantai bangunan, dan dinding bangunan dengan yang lebih baik	58	65,9	Cukup
	- Menambah jumlah jendela atau lubang penghawaan	45	51,1	Cukup
	- Memperluas ruang atau kamar	51	58,0	Cukup
	- Membuat ruangan baru dengan menambah luas bangunan secara vertikal (ditingkat)	40	45,5	Kurang

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Hal ini mungkin berarti bahwa daripada mengakomodasi anggota rumah tangga yang ada, peningkatan kualitas dilakukan untuk mengakomodasi anggota rumah tangga, entah itu penyewa atau keluarga. Lebih banyak orang mungkin menyebabkan kesesakan yang lebih tinggi dalam rumah, sehingga hal ini mendesak

rumah tangga untuk melakukan peningkatan kualitas agar memperoleh kondisi yang lebih baik.

✓ Pengetahuan Penghuni Tentang Rumah Sehat  
 Dari hasil survei dengan metode kuesioner kepada 88 orang responden, hasil yang dicapai cukup memenuhi karena kedudukan kepala keluarga dalam rumah tangga adalah sebagai

penentu keputusan (60,2%) , selain faktor usia, dan tingkat pendidikan (63,6% tamat SLTA dan perguruan tinggi) yang dinilai cukup memiliki tanggungjawab untuk mengisi kuesioner. Artinya, orang dengan pendidikan lebih tinggi mungkin memiliki persepsi yang lebih baik tentang standar kualitas rumah. Oleh karena itu mungkin dapat diharapkan bahwa mereka memiliki kecenderungan lebih besar untuk meningkatkan kualitas rumahnya dibandingkan dengan yang berpendidikan lebih rendah.

#### ✓ Kepemilikan Rumah

Kepemilikan nampaknya merupakan faktor penting di dalam peningkatan kualitas. Bagi mereka yang bukan pemilik lebih kecil kemungkinan untuk melakukan peningkatan kualitas dibandingkan dengan pemilik. Pemilik lebih memungkinkan untuk mengadakan peningkatan kualitas rumah dibandingkan dengan mereka yang mengontrak karena keterkaitan dengan hak atas rumah. Di samping itu, penyewa atau wakil pemilik tidak mau menginvestasikan uangnya untuk melakukan perbaikan dan cenderung pindah rumah untuk menyesuaikan konsumsi rumah mereka.

#### Saran

Berdasarkan hasil temuan studi dan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan maka dapat diusulkan hal-hal berikut:

##### a. Prioritas Peningkatan Kualitas Rumah

Bila meninjau tingkat pemenuhan tiap indikator kemampuan, maka hal-hal yang harus mendapatkan prioritas penanganan dalam meningkatkan kualitas rumah oleh masyarakat Kampung Matraman Salemba di masa mendatang, adalah:

- Memenuhi kebutuhan kesehatan dan kenyamanan;
  - a) Menyediakan luas ventilasi, minimal 5% dari luas lantai bangunan,
  - b) Menyesuaikan jumlah penghuni dengan luas lantai bangunan minimal (10,5m<sup>2</sup>/orang), dan
  - c) Menyediakan tanaman dengan jumlah yang cukup, baik tanam langsung maupun media pot.
- Mengalokasikan pengeluaran tiap bulan yang secara khusus dialokasikan sebagai biaya rencana peningkatan kualitas rumah (tabungan khusus atau cicilan kredit),
- Memprioritaskan peningkatan kualitas rumah sesuai kebutuhan dan prinsip rumah yang sehat.

##### b. Identifikasi Potensi Kemampuan Masyarakat

Untuk melaksanakan strategi pembangunan perumahan yang berpijak kepada kemampuan masyarakat, perlu dilakukan identifikasi terhadap potensi kemampuan yang dimiliki masyarakat sebagai langkah awal. Hal ini dilakukan agar upaya pengembangan permukiman untuk meningkatkan kemampuan sumberdaya manusia dan sumberdaya sosial masyarakat, (baca: sebagai bentuk intervensi terhadap kemandirian masyarakat) agar program yang dijalankan dapat sesuai dengan prioritas penanganan dan apa yang memang dibutuhkan. Selain itu, perlu adanya catatan secara sistematis dan kompilasi yang menunjukkan fokus perhatian setiap program peningkatan kualitas rumah dan lingkungan di perkotaan, khususnya yang menyangkut pembentukan potensi-potensi kemampuan masyarakat untuk mengetahui keberhasilan yang diperoleh dalam setiap program.

#### Daftar Pustaka

- American Public Health Association. 1960. *Basic Principle of Healthful Housing*, New York
- Austin, Richard L., *Designing With Plant*. 1982
- Badan Standardisasi Nasional. 2004. *Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan (SNI 03-1733-2004)*. Jakarta: Badan Standardisasi Nasional.
- Bodgen, A., dkk. "Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches", makalah penelitian, dalam *Real Estate Economics*. 1997. Singapura
- BPS DKI Jakarta. 2001, 2004. *Matraman Dalam Angka*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- . 2007. *Jakarta Dalam Angka*. Jakarta: Badan Pusat Statistik.
- Dagun, Save, M., 2002. *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, Jakarta: LPKN
- Direktorat Jenderal Cipta Karya. 2006. *Pedoman Umum NUSSP versi 1.2*. Jakarta: Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah
- Frick, Heinz. "10 Patokan Untuk Rumah Ekologis Sebagai Rumah Sehat". Artikel dalam [Http://www.panda.org](http://www.panda.org). Jakarta.



- Gunawan, Rudy. 1982. *Pedoman Perencanaan Rumah Sehat*, Surabaya: Yayasan Sarana Cipta.
- Hugh-Jones, Stephen., and Carsten, Janet., 1995. *About the House: Levi-Strauss and Beyond*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Jensen, Inge. 2004. *Upgrading Of Urban Slums And Squatter Areas*. Washington D.C.: UN-Habitat.
- Kellett P., Toro A., & Haramoto E. 1993. *Dweller-Initiated Changes and Transformations of Social Housing: Theory and Practice in The Chilean Context*. Open House International. Vol. 18
- Krieger J and Higgins DL. "Housing and Health: Time Again for Public Action" 2002. artikel dalam *Public Health Journal*. Vol. 92: 5
- Menteri Kesehatan Republik Indonesia. 1999. *Kepmenkes RI No. 829/ Menkes/ SK/ VII/ 1999 tentang Persyaratan Kesehatan Perumahan*. Jakarta : Departemen Kesehatan.
- Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia. 2002. *Kepmen. Kimpraswil. No: 403/KPTS/M/2002, Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat)*. Jakarta: Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah.
- Neufert, Ernst. 2002. *Neufert Architects' Data*, Second (International) English Edition, Newyork: Granada-Halsted Press.
- Papanek, Victor. 1995. *The Green Imperative: Ecology and Ethics in Design and Architecture*. London: Thames and Hudson
- Santoso, Jo. 2006. *[Menyiasati] Kota Tanpa Warga*. Jakarta: KPG-Centropolis
- Silas, Johan. "Perkembangan Perumahan Indonesia; dalam dan sekitar abad XX", artikel, dalam [Http://www.indie-indonesie.nl](http://www.indie-indonesie.nl). Jakarta.
- . "Perancangan Perumahan Rakyat Terpadu: Pendekatan Empirik Dan Lingkungan", artikel, dalam [Http://www.mukimits.com](http://www.mukimits.com). Surabaya.
- . tanpa tahun. "Perbaikan Kampung Sebagai Alternatif Program Perumahan Kota". artikel, dalam Silas, Johan (ed.). *KIP: Program Perbaikan Kampung di Surabaya 1969-1982, suatu inventarisasi dan evaluasi*. Surabaya: BPP. PPK-Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya.
- Tipple, A.G. and Wilkinson, N. 1991. *"Self-help Transformation of Governmentbuilt Flats"*. artikel, dalam Mathey, E.K. (ed). *Beyond Self-Help Housing*. Mansell: London.
- Tipple, A.G. 2000. *Extending Themselves: User-Initiated Transformations of Government Built Housing in Developing Countries*. Liverpool: Liverpool University Press.
- Turner, John F.C. 1976. *Housing By People Towards: Autonomy In Building Environments*. London: Marlon Boyars.
- . "Housing as A Verb". bab 7 dalam Turner, John F.C. dkk. (ed.). 1972. *Freedom to Build*. New York: The Macmilan Company.
- Tipple, A.G. Master, G.A. and Garrod, G.D. 2000. "An Assesment of the Decision to Extend Government-built Houses in Developing Countries". *Urban Studies*. Vol. 37