

## **DAMPAK KEBIJAKAN PENYEDIAAN INFRASTRUKTUR DASAR TERHADAP TINGKAT HUNIAN PERUMAHAN MENENGAH KE BAWAH**

**A.Adib Abadi**

*E-mail : abadi@ar.itb.ac.id*

### **ABSTRAK**

Rumah mempunyai fungsi yang multidimensi. Selain fungsi fisik, rumah juga mempunyai fungsi sosial dan ekonomi yang dapat terlihat dari pemanfaatannya. Agar dapat berfungsi secara layak, rumah harus dilengkapi infrastruktur dasar seperti taman, ruang terbuka, jaringan jalan dan sistem transportasi, jaringan listrik dan air minum. Penyediaan tersebut harus sesuai dengan tata ruang yang ada sehingga dapat mendukung berbagai kegiatan sosial dan ekonomi baik dalam skala lingkungan perumahan maupun kota. Namun kenyataannya banyak pengembangan perumahan tidak didukung infrastruktur dasar yang memadai sehingga tidak berfungsi optimal. Orientasi kebijakan pengembangan perumahan pada pencapaian target kuantitas - khususnya untuk segmen menengah ke bawah - tampaknya ikut memengaruhi penyediaan infrastruktur dasar perumahan yang berdampak sangat penting terhadap tingkat hunian perumahan.

Tulisan ini mengungkapkan dampak kebijakan penyediaan infrastruktur dasar terhadap kepuasan pada perumahan menengah ke bawah. Dari analisis tingkat makro dan mikro terhadap data lapangan yang dikumpulkan pada beberapa sampel perumahan menengah ke bawah di kota Bekasi dapat diungkapkan pentingnya pengaruh kebijakan penyediaan infrastruktur dasar terhadap daya dukung fungsional suatu perumahan. Melalui identifikasi permasalahan tersebut diturunkan strategi peningkatan pemenuhan infrastruktur dasar perumahan melalui pelibatan semua pelaku pembangunan perumahan.

Kata kunci: infrastruktur dasar, kualitas perumahan, tingkat hunian, perumahan kelas bawah dan menengah

### **ABSTRACT**

*Housing has multi dimensional function. Beside of physical function, housing has also social and economic ones which can be seen from its utilization. In order to be in decent function houses must be completed with basic infrastructures such as parks, open spaces, road transportation system, electricity, and water. The provision has to in accordance with existing spatial planning so that it can support social and economic activities both in settlement and urban scales. However in reality many housing developments have not been included proper basic infrastructure so that it could not be well in function. Housing development policy that refers on quantitative achievement rather than qualitative one - especially on low to middle income group - seems to influence housing basic infrastructure provision that produce significant impact on housing occupancy level.*

*This paper exposes the influence of policy on basic infrastructure provision on low to middle income housing satisfaction. From macro and micro levels analysis data upon collected field data of some housing samples at the city of Bekasi, it discloses the importance of basic infrastructure policy on housing functional capacity. By understanding the problem, than it can be formulated appropriate strategies to enhance the fulfilment of basic infrastructure by involving all stakeholders in housing development.*

*Key Words: basic infrastructure, settlement quality, level of occupancy, low to middle income housing*

---

\* Program Studi Arsitektur, SAPPK ITB

## PENDAHULUAN

Kualitas sebuah rumah mestinya dilihat dari kemampuannya menjadi tempat tinggal yang mendukung kehidupan sosial penghuninya (Stokie, 1999). Kriteria tersebut perlu menjadi perhatian khusus karena kondisi perumahan mempunyai pengaruh sangat penting terhadap kualitas lingkungan sosial maupun fisik. Namun, besarnya kebutuhan pengembangan perumahan juga merupakan masalah tersendiri karena banyak perumahan di negara berkembang tidak didukung oleh penyediaan infrastruktur dasar yang memadai (Hall dkk, 2000).

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah, banyak pemerintah, termasuk Indonesia, mendorong pemilikan rumah melalui pengembangan perumahan sederhana dan sangat sederhana. Upaya tersebut dilakukan tidak lepas dari banyaknya manfaat pemilikan rumah baik secara sosial, ekonomi, maupun lingkungan. Pemilikan rumah diyakini dapat membantu menstabilkan lingkungan ketetanggaan (*neighborhood*) dan memperkuat komunitas. Strategi ini juga menciptakan insentif bagi lingkungan dan individual yang penting untuk memelihara dan memperbaiki properti pribadi maupun ruang publik. Semua itu merupakan syarat untuk menciptakan lingkungan perumahan yang berkualitas. Namun, pengembangan rumah bagi keluarga menengah ke bawah ternyata kurang didukung oleh penyediaan infrastruktur dasar sehingga manfaat program pemilikan rumah tidak sesuai sasaran.

Pengembangan perumahan di Indonesia yang berorientasi pada kuantitas telah mempengaruhi kemampuan fungsional perumahan, khususnya perumahan menengah ke bawah. Kondisi tersebut diindikasikan oleh fenomena rumah kosong yang mencerminkan tingkat hunian rumah menengah ke bawah di beberapa kota di Indonesia. Situasi tersebut menunjukkan penyediaan infrastruktur dasar perumahan terhadap penciptaan lingkungan perumahan yang berkualitas ternyata bukan hal

yang sederhana. Bahkan masalah ini merupakan salah satu agenda penting dalam pengembangan perumahan agar lingkungannya lebih produktif baik secara ekonomi maupun sosial (Cohen dan Cheema, 1992:45).

## KAJIAN PUSTAKA

Kajian pustaka pada dasarnya dilakukan untuk mengidentifikasi variabel yang dapat mengungkapkan pengaruh penyediaan infrastruktur dasar terhadap respon pemilik rumah terhadap kondisi lingkungan perumahan. Dari kajian ini selanjutnya dikonstruksi hubungan antara variabel untuk menjelaskan implikasi kebijakan penyediaan infrastruktur dasar pada pengembangan perumahan menengah ke bawah melalui salah satu indikatornya, dalam hal ini tingkat huniannya yang bisa dilihat dari kekosongannya.

Secara garis besar studi literatur dikelompokkan dalam beberapa aspek berikut.

### a. Kualitas Lingkungan Perumahan

Persoalan kualitas lingkungan perumahan tidak terlepas dari preferensi dan dinamika kebutuhan masyarakat. Hal tersebut dikuatkan oleh Yuan dkk. (1999) yang menyatakan bahwa kualitas perumahan merupakan konsep multifacet dengan dimensi sosial dan fisik serta sering dikaitkan dengan konsep kepuasan. Menurut Rogerson (1999:45) kepuasan penghuni/pengguna terhadap manfaat perumahannya merupakan salah satu pendekatan untuk mendefinisikan dan menentukan kualitas lingkungan perumahan. Untuk mengukurnya sering digunakan indikator visual yang terkait dengan situasi dan kondisi perumahan dan proses sosial yang terjadi di dalamnya. Hall dkk. (2000:32) menyebutkan ukuran tersebut terkait dengan kondisi jalan dan lingkungan ketetanggaan yang hidup (*liveable*), penataan bangunan, kepadatan lingkungan, integrasi aktivitas berhuni,

kerja, belanja, umum, spiritual, dan rekreasi.

Kualitas suatu lingkungan perumahan juga dapat dilihat dari tingkat hunian suatu perumahan yang terindikasi dalam proporsi jumlah rumah kosong terhadap semua rumah (van Zandt dkk., 2006:13). Adapun Bramley dkk. (2005:2) menambahkan bahwa semakin banyak rumah kosong pada suatu lingkungan perumahan, semakin tinggi pula derajat ketidakpuasan penghuni terhadap lingkungannya. Hal ini berarti bahwa semakin tinggi tingkat kekosongannya berarti semakin rendah kualitas lingkungan perumahan tersebut. Penelitian yang ada juga menunjukkan keterkaitan antara kekosongan rumah dengan berbagai kondisi lingkungan yang lebih luas. Perumahan dengan tingkat kekosongan di atas kondisi normal - lebih dari 7% - akan mendorong terjadinya penurunan kualitas dan ketidakteraturan fisik (Rosentraub, dkk., 2004:328) dan pada gilirannya menstimulus perilaku sosial yang negatif seperti tindakan kriminal (Kingsley, 1997). Lebih jauh dijelaskan oleh Bassett dkk. (2006:17) bahwa dampak kekosongan hunian tidak terbatas pada lingkungan perumahan, tetapi juga pada skala yang lebih besar - perkotaan.

#### **b. Kepuasan lingkungan perumahan**

Kepuasan terhadap lingkungan perumahan didefinisikan oleh Varady dan Preiser (1998:20) sebagai kesenjangan yang diterima antara kebutuhan dan aspirasi pemilik dengan realita kondisi hunian saat ini. Kepuasan tersebut tidak saja terhadap unit huniannya tetapi juga terhadap lingkungan ketetanggaan dan kondisi sekitarnya (Onibokun, 1974). Konsep kepuasan hunian atau perumahan tidak saja digunakan untuk mengevaluasi persepsi

dan perasaan penghuni terhadap rumah dan lingkungannya tetapi juga dapat menjelaskan kualitas hidup mereka (Ogu, 2002).

Banyak bukti di literatur yang dapat menunjukkan kepuasan perumahan dipengaruhi berbagai kondisi objektif dan diterima secara subyektif (Theodori, 2001). Faktor-faktor yang ditemukan terkait dengan kepuasan perumahan meliputi : latar belakang sosial, ekonomi dan budaya. Di samping itu, lama menghuni, karakter fisik rumah, kepuasan terhadap kondisi fisik dan layanan pengelolaan, partisipasi dan interaksi (Awang, 2000; Varady dan Preiser, 1998:20) dan kondisi hunian sebelumnya serta mobilitas dan rencana perpindahan rumah (Yeh, 1972:6).

#### **c. Hierarki kebutuhan perumahan serta karakteristiknya**

Pemilikan rumah mempunyai beberapa tingkatan kebutuhan dengan dimensi yang berbeda-beda. Setiap tingkat dan dimensi ditandai karakteristik fisik rumah yang beragam pula. Mengacu pada teori kebutuhan Maslow - yang membagi kebutuhan dalam 5 tingkatan, Harris dkk. (1983:4) menyebutkan setiap hierarki kebutuhan mempunyai tuntutan terhadap karakteristik rumah yang dapat dikelompokkan dalam dimensi fisik, sosial atau ekonomi (Tabel 1).

Dari dimensi sosial kebutuhan perumahan diperlihatkan secara tak langsung bahwa infrastruktur dasar memegang peranan penting dan menjadi persyaratan yang mutlak harus agar karakteristik perumahan yang ada memenuhi tuntutan kebutuhan pada tingkat yang paling dasar. Hal ini sangat penting khususnya dalam pembangunan perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah.

**TABEL 1. DIMENSI KARAKTERISTIK PERUMAHAN DAN HIERARKI KEBUTUHAN**

Hierarki kebutuhan	Dimensi karakteristik perumahan		
	Fisik	Ekonomi	Sosial
Fisiologis	Struktur yang layak yang menyediakan fasilitas dasar	Lokasi yang nyaman ke tempat kerja dan sarana transportasi	Biaya hidup semurah-murahnya
Keamanan/ketenangan	Privasi yang cukup untuk sebuah keluarga	Bebas dari gangguan lingkungan dan ketidakpastian pasar	Kemampuan untuk melakukan koendali terhadap lingkungan perumahan
Pemilikan	Privasi yang cukup untuk setiap individu dalam keluarga	Lingkungan sosial yang sesuai	Penerimaan dalam komunitas oleh pemilik rumah lainnya
Kehormatan	Desain rumah dan lansekap yang menarik	Alamat yang bergengsi	Kebanggaan akan asset pemilikan dengan potensi kenaikannya
Aktualisasi diri	Fasilitas untuk mengembangkan hobi/kesukaan	Mendekati kebutuhan estetik, budaya dan rekreasi	Ekspresi jaminan akan suatu nilai khusus

Sumber: Harris dkk. (1983)

#### d. Dimensi masalah hunian rumah

Tingkat hunian rumah dapat diukur dari kekosongannya. Menurut Bassett dkk., (2006:2), kondisi kekosongan rumah dikelompokkan menjadi 2, yakni rumah kosong (*vacant house*) dan rumah puso (*abandoned house*). Grimes dkk. (2006:67) menambahkan bahwa rumah puso dapat menjadi cerminan respon rasional para pemiliknya terhadap kondisi perumahan di suatu lokasi. Kekosongan tersebut menggambarkan tidak optimalnya kemampuan lingkungan perumahan memenuhi kebutuhan sosial dan spasial pemiliknya yang sangat dipengaruhi oleh penyediaan infrastruktur dasarnya. Sebaliknya lingkungan yang berkualitas memiliki semua suasana dan sarana yang dibutuhkan oleh seluruh penghuninya untuk menumbuhkan dan mengembangkan potensi sosial dan ekonomi secara optimal. Karena itu keberadaan rumah kosong dapat menjadi indikator rendahnya nilai guna rumah (Logan dkk., 1987:36 ; Turner, 1976:20) dalam mendukung aktivitas keseharian penghuninya.

#### HASIL STUDI

Untuk menjelaskan persoalan kaitan kondisi infrastruktur dasar terhadap tingkat hunian dibutuhkan data kualitatif maupun kuantitatif. Adapun langkah-langkah yang diambil untuk mendapatkan data-data tersebut adalah berikut ini.

Pertama, menentukan sampel rumah kosong dan reponden untuk mendapatkan data sekunder kondisi perumahan di Kota Bekasi serta data kuesioner pemilik rumah kosong. Pemilihan kota Bekasi sebagai kasus dalam studi ini selain karena ketersediaan data awal, dan tingkat kekosongan rumah di kota ini (7,88%) lebih tinggi dari tingkat kekosongan rata-rata nasional (7,32%). Selanjutnya dilakukan penyusunan kerangka sampel dari pengembangan perumahan yang dilakukan antara tahun 1996 hingga 2001. Dari 107 pengembangan perumahan diketahui bahwa hanya 49 pengembang yang memasok rumah menengah ke bawah (tipe 45m<sup>2</sup> atau 36m<sup>2</sup>) yang digunakan sebagai kerangka sampel (*sampling frame*).

Sampel lokasi perumahan ditentukan berdasarkan kondisi kekosongan rumah pada kerangka sampel. Dari pengamatan lapangan terhadap 49 pengembangan tersebut ditemukan kondisi kekosongan yang sangat beragam. Sampel perumahan kosong selanjutnya ditetapkan dengan beberapa kriteria : usia

perumahan lebih dari 2 tahun, tingkat kekosongan perumahan di atas rata-rata kota Bekasi, harga rumah masih terjangkau kelompok menengah ke bawah. Berdasarkan kriteria tersebut, selanjutnya ditentukan sampelnya (Tabel 2).

**TABEL 2. SAMPEL PERUMAHAN DAN TINGKAT PENGHUNIANNYA**

Nama perumahan	Kelurahan, Kecamatan	Tipe	Jumlah kosong (total) unit	%
Perum Dep PU	Sumur Batu, Bantar Gebang	21	935 (1,358)	68.85
BKKBN Pusat	Mustika Jaya, Mustika Jaya	21	83 (365)	22.47
Bumi Alam Hijau	Pedurenan, MustikaJaya	36	63 (212)	29.72
Inti Alasindo Permai	Jatisari, Jatiasih	21/36	62 (113)	54.87
Peg PT Asabri	Jatiasih, Jatiasih	36	162 (452)	35.84
Bumi Alinda Kencana	Kaliabang Tengah, Bekasi Utara	36	58 (606)	9.57
Puri Gading II	Jatiluhur, Jatiasih	36	68 (290)	23.45
Griya Mustika Sari	Mustika Sari, MustikaJaya	36	67 (330)	20.94

Sumber: Data lapangan (2005)

Kedua, mengumpulkan data terkait masalah penghunian/pengosongan. Untuk mendapatkan keterangan, baik lisan maupun kuesioner mengenai hal-hal yang berkaitan dengan kekosongan rumah, diperlukan responden yang ditentukan secara *purposif*, yaitu pihak-pihak yang dianggap dapat menjelaskan karakter kondisi lingkungan perumahan dan hal-hal yang menyebabkan munculnya rumah kosong. Jumlah dan sampel responden ditentukan secara proporsional terhadap populasi rumah kosong. Dari 350 kuesioner yang disebarkan hingga Maret 2007 hanya 108 kuesioner yang masuk. Semua data, baik data spasial lokasi kekosongan dan wawancara, diambil antara Juni tahun 2005 hingga April 2007. Pengamatan lapangan terhadap kondisi infrastruktur dasar dari sampel-sampel perumahan yang ada ditunjukkan pada Tabel 3.

Terakhir, dilakukan analisis terhadap data terukur untuk mendapatkan faktor laten dan alasan pemanfaatan rumah. Untuk kepentingan tersebut digunakan metode kualitatif (deskriptif) maupun kuantitatif (korelasi

multivariat). Analisis multi-variat terdiri dari analisis korelasi, analisis faktor dan analisis regresi. Hasilnya digunakan untuk menyusun *Structural Equation Model (SEM)*. Namun, tahap-tahap analisis korelasi, faktor dan regresi tidak disajikan disini karena terlalu panjang, sehingga hanya hasil pemodelan korelasi dengan SEM saja yang ditampilkan dalam tulisan ini.

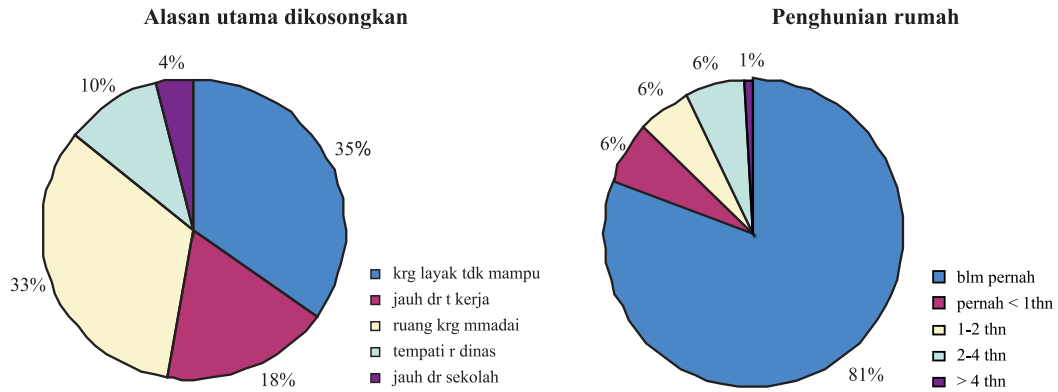
Dari data terukur yang ada dapat dikelompokkan kajian sebagai berikut.

#### a. Kondisi kekosongan

Secara umum kekosongan rumah menengah ke bawah di kota Bekasi dikategorikan ke dalam rumah puso (*abandoned houses*). Dengan acuan waktu kekosongan yang lebih dari 6 bulan maka hanya sekitar 2% saja yang dapat dianggap sebagai rumah kosong, sisanya (87%) masuk kategori kosong bermasalah. Dari rumah puso yang ada sebagian besar (75%) telah dibiarkan kosong lebih dari 4 tahun, sedangkan 16% telah kosong antara 1-2 tahun, dan hanya 7% yang kosong

antara 2-4 tahun. Selain itu 81% rumah kosong pusu tersebut belum pernah dihuni sama sekali dan hanya sekitar 18 persen saja

yang pernah dihuni tapi kemudian dibarkan kosong hingga lebih dari 4 tahun.



**Diagram 1. Alasan Kekosongan dan Lama Kosong**  
Sumber : Abadi (2009)

TABEL 3. KUALITAS LINGKUNGAN PERUMAHAN MENENGAH KE BAWAH

Perumahan	Jalan		Akses	Drainase		Pengelolaan sampah	Lampu jalan		Potensi / ancaman	
	lebar (m)	permukaan		lebar (cm)	kondisi		Banjir	Longsor	Polusi udara /tanah	
Pegawai PT Asabri	5-7	tanah keras batu	terbuka, menyatu dengan jalan kampung	40	berfungsi	baik	ada, cukup	tidak	tidak	tidak
Bumi Alam Hijau	5-7	tanah keras beton ringan	terbuka, menyatu dengan jalan kampung	30	berfungsi	baik	ada, cukup	tidak	tidak	tidak
Bumi Alinda Kencana	4	tanah keras batu	terbuka, dilalui jalur angkutan kota	30 / tak ada	berfungsi tak maksimal	buruk	ada, kurang	ya	tidak	tidak
Pegawai BKKBN Pusat	3-4	tanah keras batu	terbuka, menyatu dengan jalan kampung	30 / tak ada	berfungsi tak maksimal	buruk	ada, kurang	ya	tidak	tidak
Pegawai Dep. PU	3-6	tanah keras aspal	terbuka, menyatu dengan jalan kampung	30	berfungsi	baik	ada, cukup	tidak	tidak	ada, besar
Griya Mustika Sari	5	tanah keras batu	tertutup	30 / tak ada	berfungsi tak maksimal	buruk	ada, kurang	ya	tidak	tidak
Inti Alasindo Permai	4	tanah keras beton ringan	terbuka, menyatu dengan jalan kampung	30	berfungsi	baik	ada, kurang	tidak	tidak	tidak
Puri Gading II	5-6	tanah keras aspal / beton ringan	tertutup	30	berfungsi	baik	ada, cukup	tidak	tidak	tidak

Sumber: Data lapangan (2006)

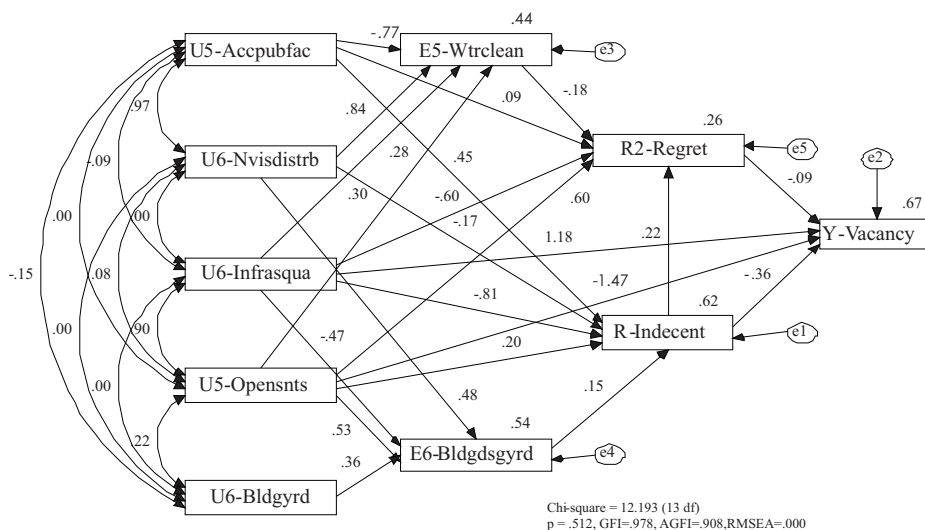
Selain itu, ada banyak alasan berkaitan dengan keputusan pembiaran kosong rumah-rumah tersebut. Di antara berbagai alasan yang ada, yang paling umum adalah karena kondisi rumah dianggap kurang layak. Kelayakan rumah ini terkait dengan berbagai atributnya yang meliputi fungsi berlandung, lokasi, akses terhadap pelayanan, infrastruktur dan fasilitasnya. Atribut perumahan tersebut mempunyai dimensi yang bersifat teknis, sosial dan ekonomi.

**b. Kepuasan terhadap lingkungan dan kekosongan perumahan**

Penilaian terhadap kualitas lingkungan perumahan menengah ke bawah, yang kondisinya seperti pada Gambar 1 dan Tabel 3, dan pengaruhnya terhadap penghunian terlihat melalui tingkat kepuasan pemilik rumah pada Diagram 2. Diagram yang dihasilkan dari analisis korelasi multivariate dan pemodelan menggunakan SEM memperlihatkan hubungan antara variabel laten kondisi lingkungan dengan kepuasan pemilik rumah termasuk nilai atau kekuatannya.



**Gambar 1. Kondisi Infrastruktur Dasar (jalan dan utilitas lingkungan)**  
(Sumber : Dokumen pribadi, 2005)



**Diagram 2. Model SEM Indikasi Kondisi Pasokan Rumah dan Kekosongan**  
Sumber: Hasil analisis (2008)

Keterangan : U5-Accpubfac : Ketersediaan akses ke fasilitas umum seperti ke tempat kerja, dan aktivitas sehari-hari; U5-School : Dekat sarana pendidikan menengah dan atas; U5-Opensnts : Ruang terbuka dan sanitasi lingkungan; U6-Infrasqua : Kualitas infrastruktur dasar; U6-Nvisdistrb : Adanya gangguan lingkungan yang sifatnya nonvisual; E5 Wtrclean:

Kepuasan terhadap penyediaan air bersih dan kebersihan lingkungan; E6-Bldgdsyrd: Kepuasan terhadap desain bangunan dan luasan halaman rumah R2-Regret : Menyesal telah membeli rumah; Y-Vacancy : Lamanya rumah dikosongkan; IE: Indirect Effect; TE: Total Effect.



Dari diagram tadi juga diketahui bahwa faktor ketidakpuasan perumahan yang menjadi alasan utama pembiaran rumah terutama berkaitan dengan kualitas infrastruktur yang berkaitan dengan ketersediaan air bersih dan kondisi hunian dan lingkungannya.

## **PEMBAHASAN**

### **a. Kepuasan terhadap infrastruktur dasar perumahan**

Evaluasi terhadap kualitas lingkungan perumahan dapat dilihat dari respon yang diberikan oleh pemilik rumah terhadap kondisi rumah dan lingkungannya. Respon negatif (ketidakpuasan) yang muncul dalam kasus ini merupakan cerminan kesenjangan antara kondisi objektif rumah dan lingkungannya dengan berbagai kebutuhan dan aspirasi pemilik rumah. Idealnya kondisi lingkungan perumahan dapat mendukung semua aktivitas keseharian penghuni baik yang bersifat sosial maupun ekonomi.

Ketidakpuasan terhadap kebutuhan air dan kebersihan lingkungan ternyata tidak hanya berkaitan dengan masalah ketersediaan air tetapi juga menyangkut keterbatasan para penghuni untuk dapat mengakses air bersih. Keadaan ini tampak dari besarnya pengaruh faktor gangguan non-visual (polusi lingkungan - rw:.84), akses terhadap fasilitas publik (rw: -.77), buruknya kualitas infrastruktur dasar lingkungan (rw: .30) serta dan terbatasnya ruang terbuka dan sanitasi lingkungan (rw:.28) terhadap ketidakpuasan tersebut. Faktor-faktor tersebut berpotensi mempersulit akses keluarga menengah ke bawah untuk memperoleh air dan kebersihan lingkungan. Ketidaktersediaan infrastruktur dasar tersebut tampaknya telah menurunkan kemampuan lingkungan perumahan dalam mengakomodasi kebutuhan penghuni pemilik rumah yang paling dasar.

Persoalan ketidakpuasan terhadap rumah sederhana di kota Bekasi selain

menyangkut kondisi bangunan dan luas persilnya juga berkaitan dengan ketersediaan ruang terbuka dan sanitasi lingkungan (rw: .53), gangguan nonvisual (rw: .48) serta kualitas infrastruktur dasar lingkungan (rw: -.47). Ketiganya merupakan faktor-faktor yang mutlak diperlukan untuk menghasilkan lingkungan hunian yang layak yang dapat mendukung aktivitas kehidupan masyarakat perkotaan.

### **b. Kekosongan hunian dan kualitas lingkungan perumahan**

Keberadaan rumah kosong tidak bisa dilepaskan dari keseluruhan kondisi rumah dan lingkungannya. Secara umum variabel-variabel kualitas lingkungan terdiri atas 2 kelompok besar yakni infrastruktur dan sarana lingkungan perumahan serta kondisi rumah. Diagram 2 memunculkan 3 faktor yang pengaruhnya signifikan terhadap keberadaan rumah kosong di kota Bekasi. Faktor ketiadaan ruang terbuka dan sanitasi lingkungan (Opensnts - rw: -1.47) dan buruknya kualitas infrastruktur dasar lingkungan (Infrasqua - rw: 1.18) cenderung berpengaruh sangat dominan terhadap munculnya kekosongan rumah menengah ke bawah tersebut.

Dari berbagai karakteristik lingkungan yang ada hanya faktor kualitas infrastruktur dasar lingkungan yang mempunyai pengaruh terhadap ketidaklayakan hunian dan kekosongan rumah. Pengaruh langsung faktor kualitas infrastruktur dasar lingkungan terhadap ketidaklayakan huni (rw: -.81) maupun kondisi kekosongan (-1.18) yang sangat tinggi dan negatif menunjukkan buruknya kualitas lingkungan perumahan tersebut. Kondisi ini secara tak langsung menunjukkan bahwa kondisi infrastruktur dasar lingkungan menjadi prasyarat untuk mendorong terbentuknya lingkungan hunian yang layak dan berkualitas. Tampaknya syarat-syarat tersebut tak ada pada lingkungan perumahan menengah ke bawah sehingga menimbulkan ketidakpuasan dan pemiliknya membiarkan rumah-rumah tersebut

kosong (sementara). Meskipun sesungguhnya ketersediaan infrastruktur dasar dapat memberikan dampak positif bagi proses peningkatan kualitas lingkungan perumahan. Namun dalam kasus di kota Bekasi ini justru berjalan sebaliknya. Dalam hal ini rendahnya kualitas infrastruktur dasar lingkungan tersebut terjadi bukan kesalahan pengembang semata. Hal tersebut terjadi karena tidak berfungsinya mekanisme pengendalian dan pengawasan terhadap kualitas penyediaan infrastruktur dasar perumahan.

## **SIMPULAN**

Pengembangan rumah bagi masyarakat menengah ke bawah di kota Bekasi yang infrastruktur dasarnya kurang layak ternyata tidak mampu mendukung peningkatan kualitas lingkungan perumahan. Kondisi yang terjadi bahkan sebaliknya, dimana lingkungan perumahan mengalami penurunan kualitas akibat dibiarkannya rumah-rumah dalam keadaan kosong. Padahal penghunian rumah merupakan titik awal proses sosial hidup bertetangga yang berpotensi mendukung peningkatan kualitas lingkungan perumahan. Lebih jauh kekosongan rumah bahkan telah ikut menurunkan kualitas lingkungannya karena tidak didukung infrastruktur dasar lingkungan yang berkualitas.

Dari berbagai kondisi yang ada, tampak bahwa penyediaan infrastruktur dasar yang layak mempunyai pengaruh yang sangat menentukan kualitas lingkungan perumahan yang dapat menjadi dasar bagi berjalannya aktivitas sosial penghuni. Pentingnya peranan infrastruktur ini harus menjadi strategi dasar untuk meningkatkan kualitas lingkungan perumahan di perkotaan. Terhadap perumahan yang kekosongannya tinggi dapat dilakukan perbaikan atau peningkatan kualitas infrastruktur dasar lingkungannya (gentrifikasi). Untuk mengurangi tingkat kekosongan rumah pada pengembangan baru perlu disyaratkan sebagai penyediaan infrastruktur dasar lingkungan yang layak dan memadai baik secara kualitas maupun kuantitas. Dengan strategi

tersebut diharapkan tingkat penghunian rumah pada perumahan menengah ke bawah dapat ditingkatkan sehingga mendorong terjadinya berbagai aktivitas ekonomi serta sosial yang pada gilirannya meningkatkan kualitas hidup dan menjadikan kota lebih berkelanjutan.

Perumahan menengah ke bawah adalah realitas perkotaan di Indonesia. Kebijakan pengembangannya tetap berpotensi menghasilkan kualitas lingkungan perumahan yang baik, namun perlu dukungan dengan berbagai kebijakan dan komitmen penuh semua pihak terkait. Terhadap persoalan kualitas infrastruktur dasar tersebut pemerintah dapat mengambil alih peran penyediaannya yang selama ini dibebankan kepada pengembang. Hal ini perlu dilakukan mengingat hambatan yang umum untuk melibatkan masyarakat dalam penyediaan infrastruktur dasar baik bersifat ekonomis maupun teknis.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Awang, M.Z. 2000. "Kajian Kepuasan Penghuni dan Persekitarannya; Kajian Kes: Taman Perumahan Permin Jaya, Cendering, Kuala Terengganu". *Thesis Ijazah Sarjana Sains (Perumahan)*. Universiti Sains Malaysia: Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan.
- Bassett, E.M., Schweitzer, J. dan Panken, S. 2006. *Understanding Housing Abandonment and Owner Decision-Making in Flint Michigan: An Exploratory Analysis. Working Paper*. Harrisburg, Pennsylvania : Lincoln Institute of Land Policy.
- Bramley, G. dan Power, S. 2005. "Urban Form and Social Sustainability: the role of density and housing type". *European Network for Housing Research Conference*. Reykjavik, Iceland, June.
- Cohen, M. and Cheema, S. 1992. *The New Agendas in N. Harris (ed), Cities in the 1900s*. London : UCL Press.
- Grimes, A, Kerr, S., Aitken, A., dan Sourell, R. 2006. *The housing fulcrum: balancing economic and social factors in housing research and policy. Kōtuitui : New Zealand Journal of Social Sciences Online*. Royal Society of New Zealand. Vol. 1:65-79.
- Hall, P., dan Pfeiffer, U. 2000. *Urban Future 21. A global Agenda for Twenty - first Century Cities*. New York : E&FN Spon and Feddral Ministry of Transport, Building and Housing.
- Kingsley, T. 1997. "Neighborhood Indicators: Taking Advantage of the New Potential. Growing Smart. Working Paper.

- Logan, J. R dan Harvey, L.M. 1987. *Urban Fortune. The Political Economy of Place*. Los Angeles and London : University of California Press.
- Ogu, V.I. 2002. Urban Residential Satisfaction and The Planning Implications in a Developing World Context: The Example of Benin City, Nigeria, *International Planning Studies*, 7(1): 37-53.
- Onibokun, A.G. 1974. Evaluating Consumers' Satisfaction with Housing: An Application of a System Approach, *Journal of American Institute of Planners*, 40(3): 189-200.
- Rosentraub, M.S., dan Shroitman HROITMAN, T. 2004. Public Employee Pension Fund and Social Investments: Recent Performance and A Policy Option for Changing Investment Strategies. *Journal of Urban Affairs*. Volume 2 Number 3 page 325 - 335 Urban Affairs Association
- Stokie, T. 1999. Benchmarking Melbourne: Indicators of Liveability and Competitiveness dalam Yuan, Lim Lan dkk.s (ed). *Urban Quality of Life. Critical Issues and Options*. School of Building and Real Estate, National University of Singapore.
- Theodori, G. L. 2001. Examining the Effects of Community Satisfaction and Attachment on Individual Well-being, *Rural Sociology*, 4(66): 618-628.
- Turner, J.F.C. 1976. *Housing by People, Toward autonomy in building environments*. London : Marion Boyars.
- Van Zandt, S. 2006. The Costs and Benefits of Homeownership. Center for Urban and Regional Studies. University of North Carolina at Chapel Hill. *Working paper*.
- Varady, D.P. dan Preiser, W.F.E. 1998. Scattered-Site Public Housing and Housing Satisfaction: Implications for the New Public Housing Program, *Journal of American Planning Association*, 6(2): 189-207.
- Yeh, S.H.K. 1972. *Homes For The People: A Study of Tenants's Views on Public Housing in Singapore*. University of Singapore: Economic Research Center. Working Paper.
- Yuan, L.L., Yuen, B., dan Low, C. 1999. Quality of Live in Cities-Definition, Approaches and Research dalam Yuan, Lim Lan dkk.s (ed). *Urban Quality of Life. Critical Issues and Options*. School of Building and Real Estate. Singapore : National University of Singapore.