

# Property Rights Sebagai Pengentas Kekumuhan Rusunawa

Tanty Nova Joice Sagala\*

\*Universitas Esa Unggul, joicenova@yahoo.com

## PENDAHULAN

### Latar belakang

*Poverty* atau kemiskinan adalah factor pendorong terciptanya *urban slum* atau pemukiman kumuh yang tumbuh dilingkungan yang legal, dalam pembahasan ini penulis mengambil Rusunawa sebagai studi kasusnya, Rusunawa yang merupakan solusi dari pemerintah untuk mengentas pemukiman kumuh menjadi sumber kekumuhan baru bagi wajah perkotaan.

Maka, dalam penulisan Esai ini penulis ingin menjabarkan kekumuhan yang ada diRusunawa dan yang akhirnya merusak wajah perkotaan dan menjelaskan Property Rights sebagai pengentas kekumuhan Rusunawa.

## PEMBAHASAN

Dalam penanganan lingkungan kumuh terkhususnya Urban Slum, Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum melakukan penataan lingkungan maupun penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

Pengertian Rusunawa yang tertuang dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 18/PERMEN/M/2007 adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya, disewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Tujuan pembangunan rumah susun seperti yang tercantum dalam UU No. 16/1985 antara lain: 1) Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat

yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya; dan 2) Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi, dan seimbang.

Pemerintah juga memberikan fasilitasi pembangunan prasarana dan sarana dasar permukiman seperti air minum, sanitasi, jalan lingkungan dan peningkatan kualitas permukiman. Pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana dasar permukiman tersebut juga dilaksanakan dengan model pemberdayaan yang melibatkan masyarakat sejak perencanaan sampai dengan operasi dan pemeliharaan infrastruktur.

Sebelum pemberdayaan, pemerintah juga melakukan pendampingan terhadap penghuni yang meliputi pembinaan, pelatihan, dan penyuluhan.

Tetapi pendampingan dan pemberdayaan ini dinilai kurang signifikan, dapat dilihat dari keadaan beberapa Rusunawa saat ini yang terlihat kumuh, tidak keberaturannya pemanfaatan Rusun, sebagai contoh,

**Gambar 1.**



**Sumber:** Tempo/Tony Hartawan, di Rusun Tambora, Jakarta, (22/3)

Lingkungan yang padat dan kumuh, ketidak sesuaiannya lahan parkir kendaraan penghuni, menjemur pakaian disembarang lokasi, dan ini semua disebabkan karena ketidak pedulian masyarakat, dimana masyarakat kurang berpartisipasi dalam menjaga lingkungan tempat tinggalnya.

Menurut beberapa ahli seperti, Roske (1983) menegaskan bahwa program pembangunan rumah untuk rakyat, termasuk rumah susun harus berpedoman pada: 'People must feel that they

are somebody living somewhere'. Atau: 'A house is not just to live in, but even more to be loved and cared' Penghuni dalam rumah susun juga harus bisa mengekspresikan diri dengan segenap aktivitas sosial, ekonomi, dan budayanya sehingga timbul rasa memiliki yang kuat,

Dan menurut Turner nilai rumah lahir dari hasil penelitian yang dilakukan di Peru dan beberapa negara lainnya, terutama tentang permukiman masyarakat kelas marginal atau squatters. Tiga hukum perumahan Turner adalah: 1) Ketika penghuni mengontrol sebagian besar keputusan dan bebas untuk memberikan kontribusi mereka sendiri terhadap desain, konstruksi atau manajemen rumah, maka akan mampu menstimulasi kesejahteraan individu dan sosial (Turner, 1972), 2) Yang penting dari sebuah rumah bukanlah what it is/benda/produk/, tetapi adalah what it does/kerja/proses (Turner, 1976, hal. 5-6), dan 3) Kekurangan dan ketidaksempurnaan sebuah rumah mudah diterima dan ditoleransi jika rumah tersebut adalah tanggung jawab penghuninya sendiri. (Turner, 1976, hal.6).

Dari pengertian para ahli, maka penulis berkesimpulan bahwa dalam pengadaan rumah susun sewa (Rusunawa), masyarakat atau penghuni rusun mempunyai peran dan tanggung jawab yang sangat penting, Rusun tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga sebagai tempat penghuni mengekspresikan diri dalam pengembangan mereka dalam mengontrol, ataupun berkontribusi terhadap Rusun sehingga terciptanya tanggung jawab akan kenyamanan tempat tinggal mereka sendiri.

Penulisan ini terfokus kepada model pemberdayaan masyarakat atau aspek karakteristik sosial. Dalam model pemberdayaan masyarakat dalam mengontrol dan berkontribusi aktif terhadap Rusunawa. Peroperty Rights sebagai cara untuk menumbuhkan kewajiban penghuni untuk mengelolah Rusunawa.

Property rights atau hak kepemilikan atas sesuatu mengandung pengertian hak untuk mengakses, memanfaatkan (utilize), mengelola atas sesuatu, mengubah atau mentransfer sebagian atau seluruh hak atas sesuatu tersebut pada pihak lain. Sesuatu yang dimaksud bisa berupa barang (fisik), jasa atau pengetahuan/informasi yang bersifat intangible, Pengertian property seperti ini sangat dekat dengan menguasai sesuatu secara eksklusif.

Dan dalam hal ini pemberian Property Rights bagi penghuni akan menyadarkan penghuni bahwa mereka mempunyai tanggung jawab yang besar, baik dalam mengontrol dan berkontribusi dalam perbaikan dan kelestarian Rusunawa sebagai tempat tinggal mereka.

Karena selama ini masyarakat hanya beranggapan bahwa pengontrolan dan pengembangan rusun hanya menjadi tanggung jawab pemerintah, mereka hanya menyewa dan tidak merasa adanya hak atas kepemilikan, sehingga kurang bertanggung jawaban dan tidak ada kepedulian penghuni terhadap Rusunawa.

Sebagai contoh nyata dari pengalaman penulis,

Saya sebagai penulis mempunyai pohon mangga didepan rumah dan setiap berbuah pekarangan rumah saya selalu berantakan, karena anak – anak dikampung saya mencurinya dan membiarkan dedaunan dan ranting berserakan, sehingga saya berinisiatif untuk mengadakan perjanjian kepada mereka, yaitu saya akan mengizinkan mereka mengambil buah mangga dengan syarat mereka harus membantu saya merawat pohon itu, mereka setuju dan mereka mendapatkan buah mangga dengan cara yang halal dan pekarangan rumah saya tidak berantakan lagi.

### **KESIMPULAN**

Kekumuhan bukan karena kestandarisasi hunian saja melainkan Karena ketidak pedulian masyarakat akan kelestarian rumah susun sewa yang dibangun pemerintah, meskipun segala fasilitas masyarakat terpenuhi tapi jika kesadaran akan tanggung jawab tidak ada maka kekumuhan pasti terjadi dimanapun itu.

Menumbuhkan kesadaran dan tanggung jawab sudah dilakukan pemerintah terhadap penghuni dengan berbagai sosialisasi dan edukasi tetapi jika sudah adanya pemberian Property Rights atau hak kepemilikan maka penghuni akan lebih sadar akan dirinya terhadap tempat tinggalnya, sehingga nantinya akan tercipta kelestarian dan keberlanjutan Rusunawa yang nyaman dan kondusif.

## DAFTAR PUSTAKA

*ciptakarya.pu.go.id/dok/bulletin/bulletinCK\_des10.pdf*

[https://m.tempo.co/read/news/2014/05/17/083578322/jokowi-klaim-kemewahan-rusunawa\\_tambora](https://m.tempo.co/read/news/2014/05/17/083578322/jokowi-klaim-kemewahan-rusunawa_tambora)

## **BIODATA PENULIS**

- a.           Judul Naskah                   : Property Right sebagai pengentas kekumuhan Rusunawa
- b.           Nama Penulis                       : Tanty Nova Joice Sagala
- c.           Tempat dan Tanggal Lahir : Medan, 30 juni 1998
- d.           Nama Instansi                       : Universitas Esa Unggul
- e.           Alamat Instansi                       : Jl. Arjuna Utara No.9 Jakarta Barat
- f.           Alamat Tempat Tinggal: Jl.Duri Kepah Jakarta Barat
- g.           Alamat Email                         : joicenova@yahoo.com
- h.           Nomor Telepon                        : 081357901424