PERPUSTAKAAN UNIVERSITI MALAYA

KESELESAAN BERMUKIM DI FLAT:

KAJIAN KES PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP RUMAH SUSUN SUKARAMAI, MEDAN, INDONESIA

FASHBIR HM NOOR SIDIN

UNIVERSITI MALAYA

1999

Perpustakaan Universiti Malaya
A508765171

INVC. 8/12/00

KESELESAAN BERMUKIM DI FLAT:

KAJIAN KES PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP RUMAH SUSUN SUKARAMAI, MEDAN, INDONESIA

FASHBIR HM NOOR SIDIN

Disertasi untuk Memenuhi Keperluan
Ijazah Doktor Falsafah
Bidang Perancangan Bandar dan Wilayah

Jabatan Antropologi dan Sosiologi
Fakulti Sastera dan Sains Sosial
Universiti Malaya

1999

PENGAKUAN

Dengan ini saya mengaku bahawa kajian ini adalah asli dan tidak pernah dikemukakan pada mana-mana universiti ataupun institusi untuk mendapatkan ijazah Doktor Falsafah.

Haji Fashbir Noor Sidin   Mac 1999

ABSTRAK

Pembangunan rumah susun di Indonesia sebagai projek contoh bermula pada era 1980-an di beberapa bandaraya utama iaitu Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung dan Palembang. Projek ini sebagai bahagian dari program membaik-pulih kawasan bandar dan program penyediaan perumahan adalah berada di bawah Perum Perumnas iaitu badan berkanun pemerintah yang menguruskan pembangunan perumahan rakyat . Sehingga awal 1990-an didapati rumah susun 'sangat diminati' di Jakarta dan 'sederhana' di Bandung dan Medan serta 'kurang diminati' di Surabaya dan Pelembang. Walaupun demikian, pada pertengahan era 1990-an, pemerintah kembali mengembangkan rumah susun di bandaraya Semarang dan mula merangsang pemerintah daerah (di Malaysia dinamakan kerajaan tempatan) untuk membangun rumah susun sebagaimana dikembangkan oleh beberapa dewan bandaraya di Malaysia. Perkembangan yang terakhir menunjukkan bahawa di Jakarta sahaja permintaan terhadap rumah susun tetap tinggi. Kenyataan ini telah merangsang minat pemaju swasta untuk terlibat dalam pembangunan rumah susun murah walaupun sehingga kini belum lagi menjadi kenyataan.

Kajian tentang rumah susun perlu dilakukan dalam berbagai aspek yang terkait dengan karakteristik hunian tersebut. Ada tiga dimensi hunian yang perlu dikaji secara simultan oleh kerana ketiganya berkait diantara satu dan lainnya iaitu aspek fizikal-teknikal, sosio-ekonomi keluarga dan persekitaran sosial. Ini bermakna bahawa kajian tentang rumah susun sebagai salah satu bentuk hunian yang spesifik adalah perlu dilakukan secara multi-dimensi dari berbagai pendekatan keilmuan sama ada ekonomi, sosiologi-antropologi, psikologi sosial, perancangan dan persekitaran bandar dan sebagainya. Rumah susun yang wujudnya tersusun daripada bidang-bidang horizontal ke arah vertikal adalah memerlukan pemahaman yang kompleks oleh kerana hunian ini ditempati oleh beratus keluarga dari latar belakang sosio-ekonomi dan sosio-budaya yang berbeza. Jika aspek manusia dan kemanusiaan terabai dalam kajian tentang rumah susun maka tiada maknanya kajian tersebut oleh kerana manusia dan masyarakat merupakan matlamat pembangunan dalam bidang dan pendekatan apa jua pun kajian tersebut dilakukan.

Kajian ini cuba mengenali keselesaan para penghuni rumah susun di Sukaramai, Medan, Indonesia melalui pemahaman tentang persepsi dan gerak balas mereka kepada terhadap ketiga dimensi hunian. Kajian ini agak menarik kerana majoriti penghuni rumah susun adalah etnik Cina manakala rumah susun yang lainnya di Indonesia umumnya dihuni oleh Bumiputera. Selain itu, kajian ini juga cuba membandingkan kehidupan mereka pada masa lalu dan kini dalam jenis rumah yang berlainan termasuklah aspek lokasi, persekitaran sosial dan kemudahan sedia ada. Ini bermakna bahawa berbagai persoalan yang berkaitan dengan proses penyesuaian dalam ketiga dimensi hunian menjadi semakin mencabar untuk dikaji. Oleh sebab itu, kajian ini cuba menggunakan dua pendekatan utama iaitu psiko-sosial dalam konteks ekologi manusia dan pembangunan sosial bandar dalam konteks pengorganisasian sosial. Keduanya memberi kemudah-laluan kepada pengkaji dalam menganalisis dan merangka implikasi kajian.

Kajian ini telah dilakukan tiga kali secara berperingkat sesuai dengan tujuan dan kepentingan kajian. Kajian Pendahuluan bertujuan untuk mengenali persoalan kajian dan merumus pandangan responden kepada ketiga faktor terpenting yang mempengaruhi keselesaan hidup iaitu kemudahan, kenyamanan dan keselamatan. Kajian Keseluruhan bertujuan untuk mengetahui secara mendalam berbagai aspek yang berkaitan dengan ketiga dimensi hunian. Pensampelan rambang berstrata dan proporsional telah digunakan untuk kedua kajian tersebut dan responden ditentukan separuh dari jumlah populasi. Kajian yang ketiga atau Kajian Pengujian dilakukan dengan mengambil keseluruhan populasi yang dikelaskan kepada tiga ketegori jenis hunian yang dianggap mewakili status sosio-ekonomi penghuni. Dapatan dalam kajian ini sebagai maklum balas kepada pihak pemerintah sebagai penggubal dasar perumahan.

Pendekatan psiko-sosial dalam konteks ekologi manusia telah berjaya mengenali beberapa faktor terpenting dalam kaitannya dengan interaksi manusia dengan persekitaran fizikal dan persekitaran sosial termasuklah analisis tentang pola perilaku sebagai wujud daripada gerak balas penghuni terhadap keselesaan dan kepuasannya. Pendekatan pembangunan sosial dalam konteks pengorganisasian sosial telah berjaya pula memahami pendapat dan sikap mereka terhadap pola pengurusan rumah susun serta pandangan tentang pola pengurusan rumah susun pada masa hadapan. Aspek pengurusan rumah susun yang cekap adalah

salah satu kunci utama kepada keberkesanan rumah susun sama ada dari segi fizikal mahupun sosial.

Kajian ini mendapati bahawa responden berpuas hati tinggal di rumah susun bahkan telah memilih rumah susun yang lebih baik sebagai kediaman masa depan mereka.,Walaupun terdapat beberapa rungutan terhadap fizikal hunian dan persekitaran sosial namun tidak menghalang mereka untuk mengekalkan kedudukan majoriti responden sebagai 'pemilik'. Interaksi kejiranan terutama berkait dengan kepentingan bersama menunjukkan kecenderungan yang positif dan persekitaran sosial tidak mengganggu kebahagian keluarga. Mereka juga mengaku bahawa rumah kini adalah lebih baik daripada rumah dahulu yang majoriti mengaku bahwa dahulu mereka tinggal mengikut ibubapa atau menyewa di pusat bandar. Ini menegaskan karakteristik responden yang majoriti muda dari segi umur dan profil keluarga yang relatif kecil. Pemahaman meraka terhadap pengurusan rumah susun oleh 'persatuan penghuni' cukup mantap dan mereka menilai bahawa cara pengurusan adalah cukup berkesan. Secara umum didapati variasi pilihan mengikut kumpulan responden mengikut jenis kediamannya yang menegaskan bahawa jenis kediaman menunjukkan status sosio-ekonominya.

Kajian ini cuba menunjuk kepada keperluan rumah susun sebagai sesuatu yang wajar mengikut ruang dan masa. Jenis rumah susun yang paling sesuai untuk dikembangkan di bandaraya ialah rumah susun sewa mengikut konsep pusingan kehidupan dan pola penapisan rumah. Rumah susun sewa tersebut dikelola oleh pemerintah namun jika ia bukan berupa rumah susun sewa maka koperasi penghuni adalah lebih sesuai untuk menguruskannya. Dimensi manusia dan masyarakat ialah faktor terpenting yang perlu diperhatikan oleh setiap perancang terutama dikaitkan dengan konsep 'mesra jiran' sebagai manifestasi dari wujudnya kesadaran dan tanggungjawab sosial. Keseimbangan sosial akan wujud dan seterusnya mengukuhkan komuniti yang memberi pengaruh positif kepada jangka hayat rumah susun termasuklah persekitaran sosialnya.

ABSTRACT

The building of low cost apartments (in Indonesia called 'rumah susun') began as a model project in the 1980s in several major towns in Indonesia i.e. Jakarta, Surabaya, Medan, Bandung and Palembang. The project was part of an urban renewal programme and was the responsibility of Perum Perumnas, a statutory body which manages the development of public housing. In the early 1990, these apartments were very popular in Jakarta, only moderate popular in Bandung and Medan and even less popular in Surabaya and Palembang. Even so, in the mid 1990s the government commenced building apartments in Semarang and started to encourage local governments to do the same as has been done in some of the major towns in Malaysia. That is stimulated private developers to consider becoming involved in the building of low cost apartments, although this is still become a reality.

A study of apartment buildings should be carried out according to the various aspects related to the characteristics of this kind of building. There are three dimensions of dwelling which, because of their interconnectedness, need to be studied simultaneously i.e. physical-technical aspects, family's socio-economic status and social environment. This means that a study of the apartment building as a specific type of dwelling must be carried out multi-dimensionally and must be use different approaches from various disciplines such as economic, sociology-anthropology, social-psychology, town planning and environment. The apartment building, which is organized both horizontally and vertically, requires a complex understanding because it houses hundreds of families from different socio-economic and socio-cultural backgrounds. If the human aspect is ignored in the study of the apartment building, the study become meaningless because it is the very important aspect, which is the objective of development, whatever the area of research or approach used.

This study investigates the well-being of the residents of an apartment building in Sukaramai, Medan, Indonesia through an understanding of their perceptions and actions with respect to the three dimensions of dwelling. The study is of particular

nesia. The study also compares residents' current way of life with their previous experiences living in different type of housing with respect to location, social environment and the facilities available. This means that the various interrelated research questions concerning the process of adaptation with respect to these three dimensions of housing becomes more challenging. Consequently, the study uses two main approaches – the psycho-social approach with the context of human ecology and the social development approach within the context of urban social development. These two approaches facilitate accessibility of the researcher in his analysis of the findings and the implications of the study.

The study was carried out in three stages. The aim of the 'first study' was to identify the research problem and collect the views of the residents concerning three important factors which influence their well-being i.e. the facilities, amenity and security. The 'second study' as 'main study' was an in depth attempt to discover the various aspects which where connected to the three dimension of housing. A stratified and proportional random sample was used for these two studies and involved half the population. The third stage, the final testing, involved the entire population, who were classed according to three type of dwelling, a classification which was considered to reflect the socio-economic status of the residents. The findings of the study can also considered as a form of response to the government as the planner of housing policy.

The psycho-social approach within the context of human ecology successfully identified several important factors in relation to the interaction between humans and their social and physical environments. It is included an analysis of the patterns of behavior as exhibited in the responses of the resident with respect to their well-being and satisfaction. The social development approach within the context of social organization was successful in understanding the resident's opinions and attitudes concerning the pattern of building management as well as their views on the pattern of appropriate management in the future. Efficient management is one of the main keys to the efficacy of apartment living whether from its physical or social aspects.

The study shows that the respondents are happy living in apartments and consider this type of better dwelling a good choice for a home in the future. Although there are several complaints concerning the physical aspects of this type of dwelling and the surrounding social environment this does not stop the

majority of respondents from wanting to live in apartment. The interaction between neighbors in particular is a great importance and indicates a positive preference while the social environment does not interfere with family happiness. The resident also claim that their present homes are better than their former ones which either belonged to parents or were rented properties in the middle of town. This also indicates that the majorities of respondents are young and have small families. They have a mature understanding of the concept of apartment management and how a resident's association and the feel that this type of management is quire effective run it. In general, there were variations in response according to grouping of residents according to type of dwelling, which shows that the type of dwelling does reflect the socio-economic background of the respondent.

This study attempts to show that apartments are both necessary and appropriate given the period of time and space available. The most appropriate type of apartment to build in urban areas is the rented apartment due to people's changing life-style and patterns of house filtering. This type of apartment should be government run, but where residents own the apartment, residents' co-operative would provide a more suitable form of management. The human or social dimension is an important factor, which must be considered by those involved in planning, particularly as it relates to the concept of 'good neighborliness' as a manifestation of the existence of social awareness and responsibility. A social balance can thus be created which will strengthen the community and be a positive influence on the life expectancy of the apartment building and its social environment.

PENGHARGAAN

Puji dan syukur hanya kepada Allah subhanahu wa ta'ala sahaja yang telah memberi saya kesihatan, kekuatan dan keselamatan sehingga saya dapat menyudahkan penyelidikan dan penulisannya dengan sebaiknya. Tanpa redha dan berkat dari Allah, tiadalah artinya segala usaha oleh kerana tiada akan memberi manfaat kepada sesiapa sahaja sebab tiada maknanya. Karya ini terlahir atas dasar niat yang ikhlas 'untuk kejayaan bangsa' dan dipersembahkan kepada mereka yang menjadikan 'ilmu puncha kemajuan'. Semoga Allah sentiasa memanjangkan rezeki dan rahmatnya kepada saya, amin.

Saya menyadari sepenuhnya bahawa peranan Prof. Madya Dr. Mohd. Razali Agus selaku penyelia terutama kepada saya yang tidak hanya memberikan pengajaran dari segi akademik namun kemahuan beliau untuk 'membangun' kebolehan saya adalah tidak terbalas jasanya. Jika saya telah mentakrif 'pembangunan' sebagai 'semakin membesarnya peluang dan pilihan' maka keduanya telah saya dapatkan selama berada di bawah bimbingan beliau. Saya telah diberi peluang dan pilihan yang sangat banyak dan beragam dalam mengembangkan segenap potensi diri bagi membentuk jatidiri sebagai insan akademik yang menuju kearah kematangan sehingga akhirnya 'kami' dapat melangkah bersama dalam meneroka pelbagai peluang dan pilihan yang baru. Saya mengucapkan terima kasih yang setulusnya kepada beliau dan juga keluarga beliau kerana memberi saya tempat yang agak istimewa sehingga saya pun tidak teragak-agak untuk mengembangkan prestasi diri. Semoga Allah membalasi kebaikan hati beliau, amin.

Dalam perjalanannya, disertasi ini telah melalui ramai orang yang memberi kontribusi dari proposal mula ditulis sehingga 'viva voce' dilaksanakan. Saya secara khusus berterima kasih kepada semua pemeriksa iaitu Prof. Dr. Fauzi Hj. Yaakob, Prof. Dr. Ibrahim Wahab, Prof. Ir. Eko Budihardjo M.Sc dan Prof. Madya Dr. Mohd. Razali Agus sebagai penyelia yang telah membaca dan memberikan komen serta penilaian sehingga saya berhak dianugerahkan ijazah kedoktoran. Saya sangat menghargai ketulusan beliau dalam menilai walaupun harus menghabiskan lebih banyak masa kerana apa yang saya tulis terlampau banyak. Saya menyadari itu kemudian, namun saya tidaklah menyesal telah melangkah terlampau jauh dalam penulisan ini sebab saya anggap sebagai 'sekali merengkuh dayung, dua tiga pulau terlampaui'. Apa yang saya maksudkan ini telah disokong oleh para profesor tersebut yang menyatakan bahawa bahagian-bahagian dari disertasi ini dapat dipersembahkan dalam berbagai kegiatan akademik lainnya.

Saya tidak lupa berterima kasih kepada Dr. Azizah Hamzah selaku pengerusi Lembaga Pemeriksa pada 'viva voce' tersebut terutama terhadap peranan beliau dalam pemeriksaan tersebut. Tidak terlupakan adalah salam hormat saya kepada Prof. Datuk Dr. Hj. Zainal Kling selaku Dekan Fakulti Sastera dan Sains Sosial yang memberi perhatian dengan cara beliau sendiri kepada saya sehingga saya tetap terpacu untuk meningkatkan prestasi. Saya juga mengucapkan terima kasih kepada seluruh profesor dan pensyarah khususnya di Jabatan Antropologi dan Sosiologi dan umumnya di Fakulti Sastera dan Sains Sosial bahkan di berbagai bahagian di Universiti Malaya ini kerana kehangatan hubungan selama ini telah menghadamkan semangat untuk berjuang sehingga ke hujung. Saya tidak mampu menyebut nama beliau satu per satu namun semuanya telah saya simpan dalam kalbu sebagai sebuah pengalaman yang menyenangkan. Juga tidak terlupakan layanan yang hangat dan manis dari semua kakitangan walaupun menyadari kerenah saya mungkin menjadikan perhubungan menjadi lebih mesra. Khususnya untuk Puan Lynne Norazit, saya amat berterima kasih ke atas bantuan beliau bagi 'abstract' disertasi ini.

Saya tidak akan pernah melupakan bapak Prof. Dr. Hj. Marlis Rahman, Rektor Universitas Andalas dan bapak Prof. Dr. Sjafrizal, Dekan Fakultas Ekonomi sebab tanpa kelulusan beliau dan juga bantuan kewangan yang diberikan tidak mungkin saya berada di Universiti Malaya. Khusus kepada pimpinan Fakultas Ekonomi dan juga Fakultas Pascasarjana tempat saya mengabdi tanpa terputus walaupun saya dalam tugas belajar adalah wujud kepedulian mereka yang amat dalam sebagai sesama insan akademis. Saya juga berterima kasih kepada Prof. Syahruddin, bekas Dekan Fakultas Ekonomi yang amat peduli dengan pendidikan lanjutan.

Saya termasuk orang yang amat beruntung kerana pemerintah Malaysia memberi biasiswa pengajian selama di Universiti Malaya melalui Jabatan Perkhidmatan Awam (JPA) dengan program Kerjasama Teknik Malaysia – Indonesia. Saya amat terbantu dengan biasiswa tersebut walaupun tidak dapat menamatkan program sesuai dengan masa yang terbaik iaitu tiga tahun namun kehadiran saya selama di Malaysia telah membukakan mata-hati saya tentang masyarakat Malaysia yang sebenar. Untuk itu, saya ingin berterima kasih dengan cara menubuhkan institusi yang mengkaji masyarakat Malaysia di Indonesia kelak. Kepada para pemimpin dan juga kakitangan di JPA, saya mengucapkan terima kasih yang sebanyak-banyak bukan hanya kerana bantuan itu tetapi adalah terlebih kerana kepedulian pemerintah Malaysia terhadap nasib anak-anak bangsa yang sedang berjuang menggapai cita-cita luhur bangsa.

Kejayaan ini sudah tentu tidak terlahir sendiri tanpa iringan doa dari ayahanda Haji Muhammad Noor Sidin (allayarham, 6 November 1998) dan ibunda Hajjah Nurisat Luthan beserta seluruh keluarga besar kami. Walaupun saya sangatlah terpukul kerana 'lalai' menyelesaikan pengajian semasa ayahanda masih hadir di dunia ini sebab beliau sangatlah berbangga dengan pencapaian anak-anaknya namun saya merasakan kedamaian beliau di alam sana. Semoga Allah membalasi pengorbanan dan kasih serta sayangnya kepada saya khususnya dan kami sekeluarga.

Saya pun ingin menyatakan salut kepada keluarga saya terutama isteri, Hajjah Oktiza Dwi Wenginarti yang juga berjaya meraih gelar MBA-nya dari Universiti Malaya pada tahun ini. Salut yang saya maksud bukan hanya untuk kegigihan beliau sehingga dapat menyelesaikan pengajiannya sesuai dengan masa yang diberi oleh perusahaannya namun lebih kepada kesabarannya kerana amat rela berpisah jauh dengan suami yang ingin terus sekolah sehingga mencapai gelar doktor. Hampir duapertiga bahagian dari masa perkahwinan kami selalu dalam jarak ruang yang jauh sama ada di Institut Teknologi Bandung ataupun bekerja di Pekanbaru sebagai konsultan untuk mengumpulkan wang untuk bekal di Malaysia. Ini pelajaran terbesar untuk kami bahwa kegigihan adalah salah satu kunci sukses disamping redha Allah subhanahu wa ta'ala. Demikian pula kesabaran anak-anak kami terutama si sulung, Faizza Femillya Fontessa yang rela berpisah dengan ayah - bunda dan adiknya, Farisa Dwidara Yunofa semasa kami di Kuala Lumpur. Semoga Allah sentiasa memberikan kami kebahagian hidup yang penuh dengan kejayaan serta ditunjuki ke jalan yang lurus, amin.

Secara khusus saya ingin mengucapkan terima kasih kepada Dr. Ishak Djafar kerana bantuan dan perhatian beliau sekeluarga sebagai keluarga terdekat yang berada di Kuala Lumpur dalam menunjang proses pembelajaran. Tidak terlupa adalah rombongan pengajian atau wirid 'keluarga Indonesia' yang memberikan perhatian sehingga kami diterima sebagai anggota dengan penuh kehangatan. Khususnya, Prof. Madya Sadono Sukirno, guru yang sangat saya hormati sebab semangat yang beliau berikan terutama untuk terus membaca dan menulis amat berharga. Saya amat bangga memiliki mereka semua sebagai insan yang penuh kasih dan sayang terutamanya kepada generasi baru yang sedang bertumbuh.

Kawan-kawan atau rakan-rakan adalah bunga-bunga kehidupan yang sentiasa menjadikan kehidupan menjadi lebih berseri. Demikianlah yang saya rasakan selama menuntut di Universiti Malaya kerana keakraban ini berlandaskan kepada keikhlasan sehingga tiada lagi halangan yang saya alami selama berhubungan dengan semua sahabat. Khususnya di Perhimpunan Pelajar Indonesia Universiti

Malaya dimana saya sebagai pengasasnya pada hujung tahun 1994 dan seterusnya menjadi presidennya sehingga tahun 1997. Kegairahan para sahabat tersebut dalam menjadikan segenap kegiatan kian bercahaya amatlah saya pujikan. Tidak lupa saya mengucapkan terima kasih kepada bapak Drg. Zainal Arifin, Atase Pendidikan dan Kebudayaan Kedutaan Besar Republik Indonesia Kuala Lumpur dan juga kepada bapak Fachri Sulaiman, S.H., Kepala Konsuler yang selalu saya minta 'surat jalan' apabila harus pulang ke Universitas Andalas untuk mengajar. Kepada kawan-kawan seiring sejalan seperti kakanda Djohar Arifin, Werry Darta Taifur, Burhani, Ishenni, dan banyak lagi yang tidak disebutkan satu per satu, saya mengucapkan terima kasih untuk kehangatan persahabatan yang terjalin diantara kita. Mari kita tingkatkan mutu persahabatan itu dari semasa ke semasa.

Kajian ini tidak akan wujud tanpa kerelaan dari para responden memberikan data peribadi mereka dan bantuan para penemu-bual dalam mengumpulkan maklumat. Oleh sebab itu saya menyanjung tinggi perhatian dan bantuan mereka sehingga kajian ini dapat diselesaikan. Secara khusus saya mengucapkan terima kasih yang amat tinggi kepada bapak Haji Darmansyah sebagai Lurah Sukaramai II beserta segenap Kepala Lingkungan terutama bapak Sumardi sekeluarga selaku keluarga pertama yang menerima dan membantu kelancara kajian ini. Semoga Allah selalu menambahkan rezeki kepada mereka semua, amin.

Akhirnya, izinkan saya mengucapkan beribu maaf jika dalam pergaulan selama ini terdapat perkara-perkara yang tidak patut telah berlaku sama ada mulut terdorong ataupun kaki terlangkahkan. Walaupun 'prakata' ini dirasakan terlampau peribadi namun niat saya hanya untuk menunjukkan nilai kemanusiaan yang teramat tinggi dalam hubungan manusia dikaitkan dengan kejayaan mereka. Tiada seorang pun boleh mendabik dada bahawa kejayaannya hanyalah kerana usaha sendiri sebab semuanya akan wujud sebagai hasil kerjasama dengan orang lain serta redha Allah azza wa jalla. Kejayaan ini milik kita bersama.

Haji Fashbir Noor Sidin **Mac 1999**

Fakultas Ekonomi
Universitas Andalas
Padang, Indonesia

KANDUNGAN

Pengakuan	i
Abstrak	ii
Abstract	v
Penghargaan	viii
Kandungan	xii
Senarai Jadual	xx
Senarai Rajah	xxiv
Senarai Carta	xxvi
Senarai Peta	xxvii
Bab 1 PENGENALAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.1.1 Proses Pembandaran dan Keperluan Perumahan	4
1.1.2 Dasar Pembangunan Rumah Susun di Indonesia	6
1.1.3 Pendapat Para Pakar tentang Rumah Susun	10
1.2 Identifikasi Masalah dan Kerangka Pemikiran	14
1.3 Tujuan, Keperluan dan Signifikansi Kajian	20
1.3.1 Tujuan Kajian	21
1.3.2 Keperluan Kajian	24
1.3.3 Hipotesis Kajian	26
1.3.4 Signifikansi Kajian	28
1.4 Pengertian, Batasan dan Masalah Kajian	29
1.4.1 Beberapa Pengertian dan Interpretasi	29
1.4.2 Batasan Kajian	36
1.4.3 Masalah dan Kelemahan Kajian	38
1.5 Deskripsi Kawasan Kajian	40
1.5.1 Pola Perkembangan Kotamadya Medan	40
1.5.2 Kelurahan Sukaramai II dan Rumah Susun Sukaramai	54
1.6 Organisasi Penulisan	62

Bab 2 FALSAFAH, KONSEP ASAS DAN KAJIAN TERDAHULU 81

2.1 Persepsi dan Gerak Balas 81

2.1.1 Persepsi dan Konsepsi 82

2.1.2 Tingkahlaku dan Gerak Balas 85

2.2 Skim Keselesaan Hidup 88

2.2.1 Skim 88

2.2.2 Keselesaan dan Kepuasan Hidup 90

2.2.3 Keselesaan 'Bermukim' 92

2.2.4 Skim Keselesaan Penghuni 95

2.3 Rumah, Perumahan dan Permukiman 105

2.3.1 Rumah 106

2.3.2 Perumahan 110

2.3.3 Permukiman 115

2.3.4 Rumah Awam Kos Rendah 116

2.4 Rumah Sebagai Asas Kebahagiaan Hidup 119

2.4.1 Perspektif Hunian dan Keperluan Keluarga 120

2.4.2 Rumah sebagai Wahana Kebahagiaan Hidup Keluarga 123

2.4.3 Rumah Sebagai Wahana Hubungan Manusia – Masyarakat 127

2.4.4 Rumah sebagai Asas Perencanaan Sosial 130

2.5 Rumah yang Menyelesakan 132

2.5.1 Rumah dan Keselesaan Hidup 132

2.5.2 Karakteristik Rumah yang Menyelesakan 134

2.5.3 Nilai Rumah yang Menyelesakan 137

2.5.4 Aspek Sosial Perumahan dan Keselesaan Penghuni 139

2.6 Beberapa Kajian dan Penulisan Terdahulu 143

2.6.1 Isu Sosio-ekonomi 147

2.6.2 Isu Sosio-politik 151

2.6.3 Isu Ekonomi-Politik 153

2.6.4 Isu Sosio-budaya 157

2.6.5 Keselesaan Perumahan dan Kepuasan Penghuni 159

2.7 Rumusan 171

Nota Hujung 172

Bab 3 PENDEKATAN KAJIAN DAN METODOLOGI 186

3.1 Pendekatan Kajian 186

3.1.1 Perspektif Ekologi Manusia 188

3.1.2 Perspektif Persekitaran Keluarga 199

3.1.3 Budaya Bermukim dan Pola Penyesuaian 209

3.1.4 Pembangunan Komuniti yang Berterusan 227

3.2 Metodologi 238

3.2.1 Jenis dan Cara Pengumpulan Data 240

3.2.2 Pensampelan Rambang Proporsional Berstrata 246

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data 249

3.2.4 Instrumen Kajian 251

3.2.5 Analisis Statistik dan Pengukuran 255

3.2.6 Pengolahan dan Interpretasi Data 263

3.3 Rumusan 264

Nota Hujung 266

Bab 4 DASAR PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA 281

4.1 Dasar Pembangunan Perumahan 281

4.1.1 Dasar dan Falsafah Negara 282

4.1.2 Garis-garis Besar Haluan Negara 286

4.1.3 Rencana Pembangunan Lima Tahun Keenam 288

4.2 Perkembangan Dasar Perumahan dan Permukiman 290

4.3 Dasar Pembangunan Rumah Susun 294

4.3.1 Undang-undang Nomor 16 tahun 1985 295

4.3.2 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 297

4.4 Persekitaran, Peluang, Prospek dan Cabaran 302

4.4.1 Persekitaran 302

4.4.2 Kekuatan dan Peluang 306

4.4.3 Kelemahan dan Cabaran 312

4.4.4 Prospek 317

4.5 Arah Perancangan Pembangunan Perumahan [illegible] 325

4.5.1 Dasar Pembangunan Perumahan Wawasan 2018 326

4.5.2 Wawasan Pembangunan Perumahan dan Permukiman 327

4.6 Rumusan 336

Nota Hujung 338

Bab 5 SOSIO-EKONOMI DAN PERSEKITARAN SOSIAL 345

5.1 Karakteristik Sosio-Budaya 347

5.1.1 Etnik dan Agama 352

5.1.2 Umur dan Status Perkahwinan 354

5.1.3 Taraf Pendidikan 355

5.1.4 Profil Keluarga 356

5.1.5 Interaksi Sosial dalam Komuniti 359

5.2 Karakteristik Sosio-Ekonomi 362

5.2.1 Jenis Pekerjaan 362

5.2.2 Pendapatan 365

5.2.3 Perbelanjaan 367

5.2.4 Status Pemilikan Rumah 369

5.2.5 Status Kediaman Dahulu 373

5.3 Hunian dan Persekitaran 376

5.3.1 Aspek Fizikal dan Kemudahan 379

5.3.2 Jarak dari Rumah ke Tempat Bekerja 382

5.3.3 Jarak dari Rumah ke Sekolah Anak 389

5.3.4 Jangka Masa Tinggal di Rumah Susun 386

5.3.5 Ansuran atau Sewa Rumah 389

5.4 Pandangan ke Masa Depan 392

5.4.1 Jenis Rumah yang Diminati 392

5.4.2 Lokasi Rumah Susun 396

5.4.3 Cara Pemilikan Rumah Susun 399

5.4.4 Pengelola Rumah Susun Masa Hadapan 401

5.4.5 Minat untuk Pindah dari Rumah Susun 404

5.5 Rumusan 408

Nota Hujung 415

Bab 6 PEPSEPSI DAN GERAK BALAS: KESELESAAN PENGHUNI 430

6.1 Rumah dan Persekitaran Dahulu 430

6.1.1 Status dan Lokasi Rumah Dahulu 432

6.1.2 Keluasan Rumah Dahulu 433

6.1.3 Status Perkahwinan dan Jumlah Anak 434

6.1.4 Jumlah Keluarga dalam Sebuah Rumah 435

6.1.5 Jumlah Bilik Air dan Tandas 436

6.1.6 Situasi Rumah Dahulu 437

6.1.7 Hubungan Dalaman antara Keluarga 438

6.1.8 Kejiranan dan Interaksi Sosial 439

6.1.9 Alasan Pindah ke Rumah Susun 440

6.1.10 Pembuat Keputusan Pindah 441

6.1.11 Sumber Wang Pendahuluan 442

6.1.12 Sumber Pinjaman Wang 443

6.2 Interaksi Sosial dan Keselesaan Hidup 444

6.2.1 Pengenalan Sesama Jiran 446

6.2.2 Silaturahim Antara Jiran 447

6.2.3 Komunikasi Antara Jiran 448

6.2.4 Kadar Interaksi Antara Jiran 449

6.2.5 Asimilasi dan Sosialisasi 450

6.2.6 Kerjasama Penjagaan Rumah 451
6.2.7 Kerjasama Penjagan Anak 452
6.2.8 Toleransi Kepada Jiran 453
6.2.9 Punca Konflik Kejiranan 454
6.2.10 Kesan Konflik terhadap Kejiranan 455
6.2.11 Keamanan dan Ketenteraman 456
6.2.12 Kecurian dan Pecah Rumah 457
6.2.13 Penglibatan dalam Aktiviti Sosial 458
6.2.14 Kesan Suasana terhadap Kehidupan 465
6.2.15 Kadar Kepuasan dan Keselesaan 468
6.3 Keselesaan Hidup Dahulu dan Sekarang 470
6.3.1 Keadaan Rumah 472
6.3.2 Persekitaran 473
6.3.3 Hubungan Kejiranan 474
6.3.4 Tempat Bekerja 475
6.3.5 Sekolah Anak 476
6.3.6 Pasar dan Kedai Runcit 477
6.3.7 Kemudahan Awam dan Sosial 478
6.3.8 Pengangkutan Awam 479
6.3.9 Air Limbah atau Buangan 480
6.3.10 Kutipan Sampah 481
6.3.11 Kunjungan Saudara Mara dan Kawan 482
6.3.12 Kegembiraan dan Kemalangan 483
6.3.13 Kegiatan Sosial dan Keagamaan 484
6.3.14 Keselamatan terhadap Kecurian 485
6.3.15 Keributan Sosial 486
6.3.16 Taraf Kebisingan Persekitaran 487
6.3.17 Prestasi Belajar Anak 488
6.3.18 Psikologikal atau Kejiwaan Anak 489

6.3.19 Peruntungan atau *Hokki* 490
6.4 Hak Milik Bersama dan Pengurusan 491
6.4.1 Bahagian Bersama dan Milik Bersama 493
6.4.2 Tanggungjawab Bersama 495
6.4.3 Perhimpunan Penghuni 497
6.4.4 Pelanggaran dan Hukuman 499
6.5 Rumusan 501
Nota Hujung 516

Bab 7 ANALISIS KORELASI ASPEK SOSIAL DAN PERSEKITARAN 528
7.1 Empat Dimensi Peribadi dan Keluarga 529
7.1.1 Etnik dan Agama 529
7.1.2 Umur dan Status Perkahwinan 538
7.1.3 Taraf Pendidikan 546
7.1.4 Profil Keluarga 554
7.2 Empat Dimensi Sosio-Ekonomi 562
7.2.1 Jenis Pekerjaan 562
7.2.2 Pendapatan 571
7.2.3 Lama Tinggal 579
7.2.4 Rumah Dahulu 587
7.3 Rumusan 595
Nota Hujung 600

Bab 8 Penutup: Implikasi Kajian dan Strategi Pembangunan 610
8.1 Dapatan Kajian dan Perbincangan 610
8.1.1 Dapatan Kajian 612
8.1.2 Perbincangan 615
8.2 Implikasi Dasar 620
8.2.1 Dasar Perumahan Nasional 620
8.2.2 Sistem Perumahan Nasional 623

8.2.3 Pembangunan Rumah Susun di Bandaraya 626

8.2.4 Peranan Masyarakat dan Pengurusan Rumah Susun 629

8.3 Strategi Pembangunan 633

8.3.1 Pembangunan Perumahan dan Perbandaran 633

8.3.2 Pembangunan Semula Bandar 637

8.3.3 Pembangunan Komuniti Bandar Berterusan 639

8.4 Rekomendasi 645

8.5 Kajian yang Akan Datang 648

Nota Hujung 650

RUJUKAN 654

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Soal Selidik

Keratan Akhbar

SENARAI JADUAL

Jadual		Muka Surat
1.1	Pembangunan Rumah Susun Mengikut Daerah dan Repelita, 1995	9
1.2	Kotamadya Medan: Indikator Keluasan dan Penduduk, 1992	42
1.3	Sebaran Pusat Perniagaan di Kotamadya Medan, 1990	49
1.4	Sebaran Sarana Pendidikan Mengikut Wilayah, 1990	52
1.5	Sebaran Sarana Umum Lainnya Mengikut Wilayah, 1990	53
1.6	Karakteristik Rumah Susun Sukaramai, Medan	59
4.1	Jumlah Rumah, Keluarga dan Penduduk Bandar, 1980, 1990	284
4.2	Jenis Rumah di Bandar, 1980, 1990	285
4.3	Jumlah Keluarga dalam Satu Unit Rumah, 1980, 1990	285
4.4	Perkembangan Keluasan Rumah, 1980, 1990	286
4.5	Jarak Rumah dan Kemudahan Awam, 1992	287
4.6	Struktur Kos Pembinaan Mengikut Jenis Rumah, 1997	291
4.7	Sumber Pembiayaan Pembangunan Perumahan, 1995	297
4.8	Realisasi Kumulatif Pembangunan Perumahan, 1991-1995	299
4.9	Pembangunan Rumah di Pulau Mengikut Pulau, 1995	300
5.1	Jenis Pekerjaan Responden	363
5.2	Karakteristik Sosio-Ekonomi: Pilihan Majoriti	409
5.3	Karakteristik Sosio-Ekonomi: Pilihan Kedua	410
5.4	Karakteristik Hunian dan Persekitaran: Pilihan Majoriti	411
5.5	Karakteristik Hunian dan Persekitaran: Pilihan Kedua	412
6.1	Karakteristik Hunian Dahulu dan Interaksi: Pilihan Majoriti	502
6.2	Karakteristik Hunian Dahulu dan Interaksi: Pilihan Kedua	504
6.3	Pola Hubungan dan Masalah Kejiranan: Pilihan Majoriti	506
6.4	Masalah Sosial dan Kesannya: Pilihan Majoriti	507
6.5	Perbandingan Rumah Dahulu dan Sekarang: Pilihan Majoriti	511
6.6	Keselesaan Responden Secara Umum	511
6.7	Hak Milik Bersama dan Pengurusan: Pilihan Majoriti	512
7.1	Korelasi Etnik dan Jarak ke Tempat Bekerja	529
7.2	Korelasi Etnik dan Jarak ke Sekolah Anak	531
7.3	Korelasi Etnik dan Kondisi Rumah dan Persekitaran	532
7.4	Korelasi Etnik dan Pemilikan Rumah	533

7.6 Korelasi Etnik dan Ansuran Rumah 535
7.7 Korelasi Etnik dan Minat Pindah 536
7.8 Korelasi Etnik dan Jenis Rumah Diminati 537
7.9 Korelasi Umur dan Jarak ke Tempat Bekerja 538
7.10 Korelasi Umur dan Jarak ke Sekolah Anak 539
7.11 Korelasi Umur dan Kondisi Rumah dan Persekitaran 540
7.12 Korelasi Umur dan Pemilikan Rumah 541
7.13 Korelasi Umur dan Interaksi Sosial 542
7.14 Korelasi Umur dan Ansuran Rumah 543
7.15 Korelasi Umur dan Minat Pindah 544
7.16 Korelasi Umur dan Jenis Rumah Diminati 545
7.17 Korelasi Pendidikan dan Jarak ke Tempat Bekerja 546
7.18 Korelasi Pendidikan dan Jarak ke Sekolah Anak 547
7.19 Korelasi Pendidikan dan Kondisi Rumah dan Persekitaran 548
7.20 Korelasi Pendidikan dan Pemilikan Rumah 549
7.21 Korelasi Pendidikan dan Interaksi Sosial 550
7.22 Korelasi Pendidikan dan Ansuran Rumah 551
7.23 Korelasi Pendidikan dan Minat Pindah 552
7.24 Korelasi Pendidikan dan Jenis Rumah Diminati 553
7.25 Korelasi Profil Keluarga dan Jarak ke Tempat Bekerja 554
7.26 Korelasi Profil Keluarga dan Jarak ke Sekolah Anak 555
7.27 Korelasi Profil Keluarga dan Kondisi Rumah dan Persekitaran 556
7.28 Korelasi Profil Keluarga dan Pemilikan Rumah 557
7.29 Korelasi Profil Keluarga dan Interaksi Sosial 558
7.30 Korelasi Profil Keluarga dan Ansuran Rumah 559
7.31 Korelasi Profil Keluarga dan Minat Pindah 560
7.32 Korelasi Profil Keluarga dan Jenis Rumah Diminati 561
7.33 Korelasi Jenis Pekerjaan dan Jarak ke Tempat Bekerja 562
7.34 Korelasi Jenis Pekerjaan dan Jarak ke Sekolah Anak 564
7.35 Korelasi Jenis Pekerjaan dan Kondisi Rumah dan Persekitaran 565
7.36 Korelasi Jenis Pekerjaan dan Pemilikan Rumah 566
7.37 Korelasi Jenis Pekerjaan dan Interaksi Sosial 567
7.38 Korelasi Jenis Pekerjaan dan Ansuran Rumah 568
7.39 Korelasi Jenis Pekerjaan dan Minat Pindah 569

7.40 Korelasi Jenis Pekerjaan dan Jenis Rumah Diminati 570
7.41 Korelasi Pendapatan dan Jarak ke Tempat Bekerja 571
7.42 Korelasi Pendapatan dan Jarak ke Sekolah Anak 572
7.43 Korelasi Pendapatan dan Kondisi Rumah dan Persekitaran 573
7.44 Korelasi Pendapatan dan Pemilikan Rumah 574
7.45 Korelasi Pendapatan dan Interaksi Sosial 575
7.46 Korelasi Pendapatan dan Ansuran Rumah 576
7.47 Korelasi Pendapatan dan Minat Pindah 577
7.48 Korelasi Pendapatan dan Jenis Rumah Diminati 578
7.49 Korelasi Lama Tinggal dan Jarak ke Tempat Bekerja 579
7.50 Korelasi Lama Tinggal dan Jarak ke Sekolah Anak 580
7.51 Korelasi Lama Tinggal dan Kondisi Rumah dan Persekitaran 581
7.52 Korelasi Lama Tinggal dan Pemilikan Rumah 582
7.53 Korelasi Lama Tinggal dan Interaksi Sosial 583
7.54 Korelasi Lama Tinggal dan Ansuran Rumah 584
7.55 Korelasi Lama Tinggal dan Minat Pindah 585
7.56 Korelasi Lama Tinggal dan Jenis Rumah Diminati 586
7.57 Korelasi Rumah Dahulu dan Jarak ke Tempat Bekerja 587
7.58 Korelasi Rumah Dahulu dan Jarak ke Sekolah Anak 588
7.59 Korelasi Rumah Dahulu dan Kondisi Rumah dan Persekitaran 589
7.60 Korelasi Rumah Dahulu dan Pemilikan Rumah 590
7.61 Korelasi Rumah Dahulu dan Interaksi Sosial 591
7.62 Korelasi Rumah Dahulu dan Ansuran Rumah 592
7.63 Korelasi Rumah Dahulu dan Minat Pindah 593
7.64 Korelasi Rumah Dahulu dan Jenis Rumah Diminati 594
7.65 Korelasi Faktor Etnik dan Hunian Persekitaran 596
7.66 Korelasi Faktor Umur dan Hunian Persekitaran 596
7.67 Korelasi Faktor Pendidikan dan Hunian Persekitaran 597
7.68 Korelasi Faktor Profil Keluarga dan Hunian Persekitaran 597
7.69 Korelasi Faktor Pekerjaan dan Hunian Persekitaran 597
7.70 Korelasi Faktor Pendapatan dan Hunian Persekitaran 598
7.71 Korelasi Faktor Lama Tinggal dan Hunian Persekitaran 598
7.72 Korelasi Faktor Pemilikan Rumah dan Hunian Persekitaran 599

SENARAI RAJAH

Jadual		Muka Surat
1.1	Pembangunan Rumah Susun: Program Membaik-pulih Bandar	7
1.2	Pembangunan Rumah Susun: Program Penyediaan Rumah	8
1.3	Lakaran Lantai Rumah Susun Mengikut Kegunaan Ruang	71
2.1	Hubungan Rangsangan dan Pemikiran dalam Persepsi	83
2.2	Pemerosesan Maklumat dalam Gerak Balas	85
2.3	Persepsi dan Tingkahlaku Keruangan	87
2.4	Persepsi terhadap Kesesakan Rumah	96
2.5	Urutan Kejadian Psikologis dan Pola Tindakan Manusia	98
2.6	Model 'Post-Acquisition Process' Pengguna	101
2.7	Konsep Pelayanan Perumahan Model Bourne	112
2.8	Piawaian Skim Perumahan Model Malaysia, 1986	113
2.9	Fleksibiliti Tempat Tinggal	135
2.10	Fungsi Sewa Mengikut Jarak ke Pusat Bandar	143
2.11	Klasifikasi Masalah Perumahan	145
2.12	Pendekatan Kajian Perumahan	146
3.1	Sistem Lingkungan Permukiman	208
3.2	Proses Penyesuaian	209
3.3	Empat Dimensi Psiko-Sosial Manusia	213
3.3	Integrasi Tiga Tujuan dalam Pembangunan Berterusan	229
3.4	Komponen Ekosistem Bandar	230
3.5	Pusingan Strategi Pembangunan Berterusan	232
3.6	Proses Perancangan Sosial melalui Pembelajaran Sosial	233
3.7	Klasifikasi Responden Kajian Keseluruhan	245
3.8	Skala Pengukuran Nominal, Ordinal dan Interval	256
3.9	Matriks Hubungan diantara Variabel Kajian	259
3.10	*Scatter Diagram* Korelasi Positif, Sifar dan Negatif	262
5.1	Etnik dan Agama	347
5.2	Umur dan Status Perkahwinan	352
5.3	Taraf Pendidikan	354
5.4	Profil Keluarga	356
5.5	Interaksi Sosial dalam Komuniti	359
5.6	Jenis Pekerjaan	362

5.7	Pendapatan	365
5.8	Perbelanjaan	367
5.9	Status Pemilikan Rumah	369
5.10	Status Kediaman Dahulu	373
5.11	Aspek Fizikal dan Kemudahan	376
5.12	Jarak dari Rumah ke Tempat Bekerja	379
5.13	Jarak dari Rumah ke Sekolah Anak	382
5.14	Jangka Masa Tinggal di Rumah Susun	386
5.15	Ansuran dan Sewa Rumah	389
5.16	Jenis Rumah yang Diminati	392
5.17	Lokasi Rumah Susun	396
5.18	Cara Pemilikan Rumah Susun	399
5.19	Pengelola Rumah Susun Masa Hadapan	401
5.20	Minat untuk Pindah dari Rumah Susun	404

SENARAI CARTA

Carta		Muka Surat
1.1	Kerangka Pemikiran dan Proses Kajian	17
1.2	Konsep Ruang Harmoni ala Indonesia	34
1.3	Pengelasan Alam Sekitar	32
1.4	Proses Pembelajaran: dari Persepsi Menuju Gerak Balas	34

SENARAI PETA

Peta		Muka Surat
1.1	Kotamadya Medan: Stadia Pertumbuhan, 1862 – 1990	40
1.2	Kotamadya Medan: Sebaran Penduduk, 1992	43
1.3	Arah Perkembangan Fizikal Kotamadya Medan, 1990	44
1.4	Pola Jaringan Jalan di Kotamadya Medan, 1990	51
1.5	Lokasi Rumah Susun Sukaramai	58