

ANALISIS MENGENAI DAMPAK SEKURITI PADA SISTIM PENGHUNIAN RUMAH SUSUN

Oleh : M. Faal, S.H., M.H.

1. PENDAHULUAN

Penghunian rumah susun merupakan ciri-ciri kota besar yang berpenduduk padat. Di mana-mana di dunia ini kebijaksanaan pembangunan penghunian rumah susun dipandang sebagai suatu keharusan yang ekonomis dan praktis. Karena disamping memenuhi kebutuhan warganya akan tempat tinggal, pembangunan rumah susun tidak memerlukan lahan yang luas sedangkan kapasitasnya dapat menyedot dan menampung penghuni-an yang lebih banyak.

Pada waktu penduduk kota belum begitu padat, masalah perumahan bukanlah menjadi masalah yang merisaukan, manusia masih dapat membangun rumah dengan leluasa karena luas lahan masih relatif banyak. Tetapi dengan meledaknya urbanisasi dan semakin tingginya penghuni kota, luas tanah dirasa semakin sempit dan harganya pun semakin tak terjangkau bagi kebanyakan orang. Akibatnya di mana-mana timbul perumahan-perumahan kumuh dengan berbagai dampaknya terutama dampak negatif gangguan kamtibmas dengan segala akibat-akibatnya.

Dampak negatif gangguan Kam-

tibmas itu antara lain dengan munculnya :

- a. Penyerobotan tanah di bantaran sungai.
- b. Penyerobotan tanah sepanjang jalur kereta api.
- c. Munculnya sengketa-sengketa tanah dan sengketa-sengketa perumahan yang merawakan.
- d. Semakin tumbuhnya pemukiman yang tidak sehat.
- e. Pengotoran sungai oleh limbah-limbah kota dan semakin tercemarnya lingkungan alam dan kemanusiaan seperti dengan merajalelanya gelandangan pengemis, pencopetan, penodongan dan tindakan-tindakan kekerasan lainnya.

2. KEBIJAKSANAAN PEMERINTAH DI BIDANG PERUMAHAN.

Dengan meledaknya urbanisasi di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Medan, Ujung Pandang dan sebagainya, maka oleh Pemerintah telah diambil berbagai macam kebijaksanaan.

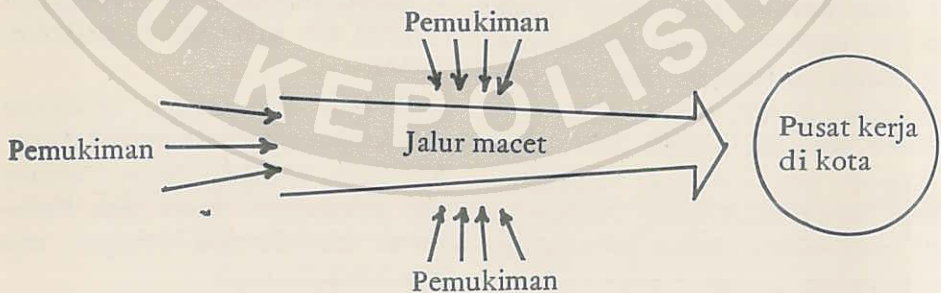
Langkah-langkah kebijaksanaan itu antara lain dengan memperbaiki perkampungan yang sudah ada yang pada umumnya berkon-disi kumuh dengan program per-

baikan kampung. Seperti proyek perbaikan kampung Mohammad Husni Thamrin di Jakarta (MHT), Proyek perbaikan kampung di Surabaya dan proyek-proyek perbaikan kampung lainnya di berbagai kota.

Di samping program perbaikan kampung itu Pemerintah juga mengusahakan pembangunan Perumahan Nasional (Perumnas) bagi rakyat berpenghasilan rendah dan menengah, membangun rumah-rumah real estate dan rumah-rumah papan sejahtera bagi mereka yang berpenghasilan sedang ke atas.

Namun walaupun usaha-usaha Pemerintah tersebut telah banyak menjawab permasalahan perumahan, namun kebijaksanaan tersebut masih dirasa kurang pas untuk dapat menjawab tantangan strategis di masa depan. Khususnya dalam usaha untuk mengirit (membatasi) penggunaan lahan yang semakin sempit di waktu-waktu yang akan

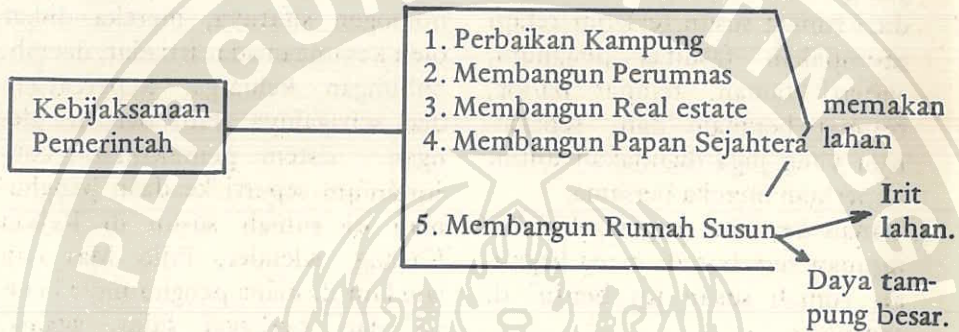
datang nanti. Kini pun telah mulai dirasakan betapa sulitnya mendapatkan lahan luas guna keperluan pembangunan rumah-rumah tersebut, sehingga akibatnya para developer menyerbu lahan-lahan di pinggiran kota, yang sudah barang tentu dengan segala dampak dan akibatnya. Salah satu dampak nyata yang sehari-hari dirasakan oleh kita semua adalah di bidang transportasi. Akibat pemukiman yang tersebar di luar dan di pinggiran kota itu menjadikan kemacetan lalu-lintas pada jalur-jalur menuju pusat-pusat kerja di kota terutama pada jam-jam berangkat/pulang kantor; keadaan ini mengakibatkan gangguan psikologis (menjengkelkan), pemborosan (economic cost), buang-buang waktu (cidera janji), polusi (lingkungan), securiti (ketegangan-ketegangan yang menimbulkan konflik) dan sebagainya yang berdampak negatif bagi pri kehidupan bersama.



Gambar 1 : Menunjukkan bahwa pemukiman yang tersebar di luar kota menjadikan jalur jalan menjadi macet, dengan segala akibatnya.

Oleh karena itu alternatif lain dari kebijaksanaan Pemerintah adalah membangun Rumah Susun yang lokasinya di sekitar pusat kerja di dalam kota. Namun walaupun demikian pembangunan rumah susun

ini bagi penghuninya meskipun mengandung berbagai manfaat, tapi masalahnya pun tidak sedikit, baik di tinjau dari segi hukum, psikologi, sosial, kultural-budaya, tehnik bangunan dan bidang kamtibmas.



Gambar 2 : Kebijakan Pemerintah mengatasi pemukiman di kota-kota besar.

3. SISTEM PENGHUNIAN RUMAH SUSUN.

Pada tanggal 31 Desember 1985 telah diundangkan Undang-Undang No. 16/1985 tentang Rumah Susun dan yang dimuat dalam lembaran Negara Republik Indonesia No. 75/tahun 1985.

Menurut Undang-Undang tersebut yang dimaksud dengan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam agian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama

untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Dalam literatur istilah penghunian rumah susun ini sering disebut penghunian dengan sistem condominium. Condominium artinya pemilikan bersama.

Dari pengertian tersebut dan pengertian Undang-Undang, maka yang dimaksud penghunian dengan sistem rumah susun atau condominium dapat diberikan ciri-ciri sebagai berikut :

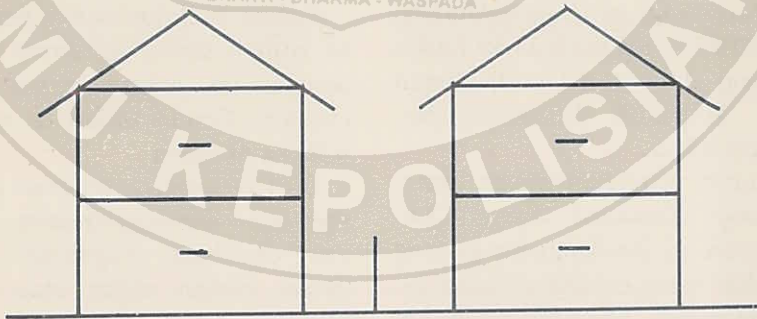
- a. Bahwa bagian rumah susun (kamar-kamarnya) dapat dimiliki oleh masing-masing penghuni secara individual.
- b. Bahwa dalam penghunian rumah

susun terdapat bagian bersama yang dapat dipakai bersama, seperti tangga, lorong, lantai, atap, jaringan listrik, ruangan untuk umum dan sebagainya.

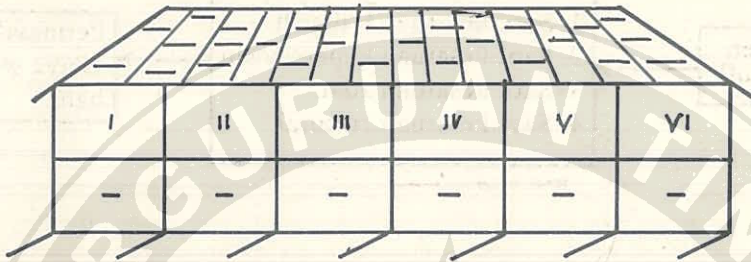
- c. Bahwa dalam penghunian rumah susun terdapat benda bersama yang tidak merupakan bagian dari rumah susun tersebut tetapi merupakan fasilitas penghuni, seperti taman, tempat parkir, tempat bermain dan sebagainya yang juga digunakan untuk keperluan mereka bersama.
- d. Tanah bersama, bagian dari bangunan tersebut di mana bangunan rumah susun itu berdiri di atasnya.

Dalam kehidupan yang demikian sudah barang tentu banyak permasalahan-permasalahan yang timbul mengingat kondisi masyarakat Indonesia yang majemuk dari berbagai seginya.

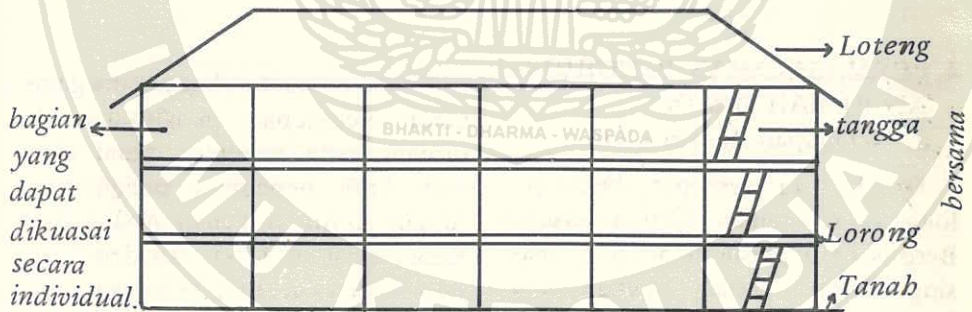
Sesungguhnya bagi masyarakat adat Indonesia penghunian dengan sistem condominium ini tidak asing lagi, hanya saja sistem condominium adat seperti Rumah Gadang di Minangkabau, Rumah Kantu pada suku Dayak di Kalimantan dihuni dalam suatu masyarakat homogen sifatnya, mereka diikat oleh kesamaan adat istiadat, daerah, hubungan keluarga, kepercayaan dan sebagainya. Jadi berbeda dengan sistem pemukiman condominium seperti keadaan penghunian di rumah susun di Kebon Kacang, Klender, Pulo Mas dan lain-lain di mana penghuninya berasal dari berbagai suku, agama, sosial budaya dan derajat penghasilan yang bermacam-macam ditambah adat yang berbeda-beda pula sehingga banyak menimbulkan masalah dan problematiknya.



Gambar 3 : - Rumah tingkat untuk keluarga.
(Bukan rumah susun/condominium).

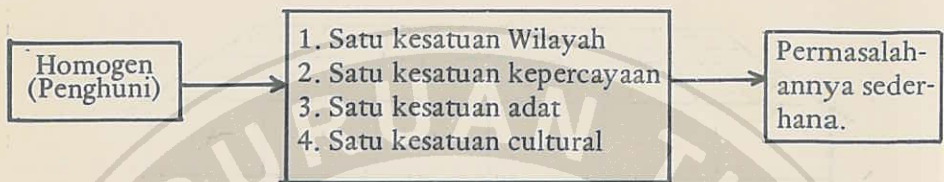


Gambar 4 : - Rumah tingkat sistem kopel, masing-masing mempunyai jalan sendiri-sendiri, terpisah. (Bukan rumah susun/condominium).

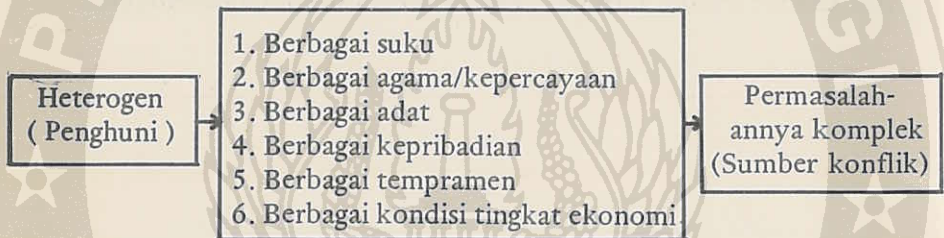


Gambar 5 : - Rumah susun (condominium yang dimaksud Undang-Undang No. 16/1985.

System Penghunian Kondominium Masyarakat Adat Indonesia



System Penghunian Kondominium menurut UU 16/1985



4. PERMASALAHAN PENGHUNIAN RUMAH SUSUN.

a. Kehidupan Rumah susun.

Di Jakarta terdapat beberapa lokasi penghunian rumah susun. Berdasarkan hasil penelitian masing-masing lokasi penghunian itu (Penghunian Rumah Susun di Tanah Abang, Kebon Kacang, Klender, Pulo Mas) memiliki ciri-ciri tersendiri, khususnya bagi derajat penghuninya, yaitu dari segi ekonomi/tingkat ekonomi dan dari sistem penguasaannya. Namun pada garis besarnya penghunian rumah susun yang ada di Jakarta dihuni oleh golongan menengah ke bawah.

Untuk mengatasi bagaimana gambaran kehidupan penghunian di rumah susun tersebut, dapat diambil hasil penelitian penghunian rumah susun di Tanah Abang dan Klender tahun 1985 dan demikian juga hasil penelitian Mahasiswa Fakultas Hukum UNAS, Februari 1990 antara lain dapat disimpulkan sebagai berikut : Para penghuni rumah susun Tanah Abang dan Klender, walaupun termasuk golongan sosial yang pada umumnya sama yaitu golongan menengah rendah terdapat berbagai variasi kehidupan seperti macam pekerjaan, asal suku bangsa/teknik dan asal daerah, tempat tinggal

sebelum menempati rumah susun dan sebagainya.

Meskipun mereka pada umumnya merasakan manfaatnya tinggal di rumah susun dibanding dengan keadaan lingkungan sebelumnya (kumuh, sering banjir, keadaan MCK (Mandi, Cuci, Kakus) kurang memenuhi derajat kesehatan, keluhan-keluhan yang mengungkapkan ketidakcocokan mereka dengan tinggal di lingkungan rumah susun masih saja ada. Keluhan-keluhan itu mencakup masalah-masalah antara lain sebagai berikut :

- 1) Kurang adanya peraturan dan ketertiban kehidupan bersama.
2. Suasana lingkungan dirasakan kaku, kurang indah dan kurang bersih.
- 3) Masih adanya rasa canggung hidup di tempat tinggi (menumpuk ke atas / vertikal), mereka masih merindukan adanya tanah, pekarangan, taman atau kebun. Hidupnya kini di kelilingi beton dan besi.
- 4) Dirasakan adanya jarak sosial yang cukup mengganggu antara mereka dengan penduduk kampung di sekitar rumah susun.
- 5) Disain ruang huninya yang sudah pas (Fixed) dirasakan timbulnya suasana yang sempit/sumpek menyebabkan prikehidupan yang berdempetan antara keluarga yang kurang menguntungkan.

Sebagai bahan perbandingan pengalaman Singapura, menurut laporan Stephen Yeh (housing Asia's

Millions, IDRC, 1977) secara fisik dan kuantitatif public housing estatenya dinilai berhasil, tetapi dilihat dari kaca mata sosial budaya dinilai gagal. Salah satu sebab karena faktor manusianya agak lepas dari pengawasan. Begitupun nilai-nilai sosial kultural yang sebelumnya hidup mentradisi menjadi luntur dan hanya pertimbangan ekonomis yang menjadi pusat perhatian dan individualist.

Di Inggris pun pernah terjadi sampai-sampai dibongkarnya rumah susun berlantai banyak (Ronan Point tahun 1968) demikian juga dengan diledakannya kompleks perumahan berlantai 14 di ST. Lois, Amerika Serikat tahun 1972 sebagai tanda kebencian orang terhadap rumah susun yang dipandang tidak manusiawi dan dianggap tidak layak (unfit) karena berdasarkan hasil penelitian penghuninya merasa terasing, ibu-ibu rumah tangga menderita ketegangan jiwa sedangkan anak-anak menjadi agresif.

Sudah barang tentu pengalaman orang lain dan hasil penelitian-penelitian itu dapat menjadi pemikiran bagi model rumah susun Indonesia agar tata ruang, arsitektur, nilai-nilai dan sebagainya disesuaikan sedapat mungkin dengan kondisi Indonesia, agar permasalahan-permasalahan yang menimbulkan kerawanan-kerawanan yang dapat mengancam kesehatan fisik, mental dan sosial kultural serta nilai-nilai kemanusiaan dapat dihindari.

b. Permasalahan yang dapat menimbulkan dampak sekuriti.

1) Dilihat dari aspek psikologis.

Adanya perubahan nilai dari pola kehidupan horizontal ke pola kehidupan vertikal itu si penghuni harus dapat mengadaptasi lingkungan yang dihadapi itu, bila tidak akan menimbulkan konsekuensi-konsekuensi, baik bagi diri, keluarga maupun dari rumah susun itu sendiri.

Sebagai dijelaskan umumnya penghuni rumah susun berasal dari golongan menengah rendah dan memang rumah susun itu dibangun untuk golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah (pasal 5 UU No.6/1985). Umumnya pendidikan mereka pun bertingkat rendah. Sebagai orang yang rendah pendidikan dan sebagai orang yang biasa dengan lingkungan perkampungan atau pedesaan di mana lingkungan (alam) dianggap sebagai milik bersama, maka mereka kurang memiliki "Sense of belongingness" terhadap lingkungannya. Padahal tinggal di rumah susun cirinya adanya kepemilikan bersama (tangga bersama, loteng, tanah bersama, tempat parkir, taman bersama dan sebagainya), kebersihan bersama, ketenangan bersama. Dengan kebiasaan membuang/melempar sampah sembarang tempat atau menggunakan air dan listrik semena-mena apabila tidak diberi pengetahuan secukupnya dengan baik akan menimbulkan terjadinya kerawanan-kerawanan kebakaran. Demikian

juga kebiasaan hidup di alam bebas itu dapat saja membunyikan radio atau bicara keras-keras yang dapat mengganggu ketenangan lingkungan, walaupun apa yang mereka lakukan tidak bermaksud jahat dan semata-mata ketidak-tahuan, akan tetapi juga menimbulkan konflik-konflik dengan pihak lainnya yang merasa terganggu. Demikian juga persaingan harta dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan/konflik perlu mendapat pemikiran terutama kesiapan calon penghuni itu.

2) Dari aspek sosial budaya.

Kehidupan rumah susun yang fixed, menurut pri kehidupan keluarga kecil, mengingat ruangan-ruangan yang tersedia sangat terbatas. Tetapi kebiasaan masyarakat kita yang "extended family system" di mana selain anggota keluarga inti seperti suami, istri dan anak, biasanya kita menampung keponakan, bapak, ibu, mertua dan macam-macam sanak famili dari daerahnya masing-masing. Bekerja atau tidak ataupun setidak-tidaknya dalam proses pencari kerja di kota, ditampung lebih dahulu di sana. Bila masing-masing keluarga berperilaku demikian dapat dibayangkan sumpeknya keadaan, sulitnya kontrol dan tegaknya disiplin bagi kehidupan rumah susun, karena penghuni/kehidupan rumah susun menjadi over populasi. Akibatnya kerawanan-kerawanan mudah mengancam yang me-

mungkinan timbulnya tindakan-tindakan kriminal seperti perkawinan, gangguan susila dan juga macam-macam ketegangan sosial budaya yang berbeda yang di bawa dari masing-masing asal daerah.

3) Dari Aspek Ekonomi.

Pembangunan Rumah Susun banyak mendapat bantuan dari Pemerintah dan merupakan salah satu program Pemerintah dalam menangani masalah-masalah perumahan. Program pembangunan Perumahan Rumah Susun akan dibangun di Kota-kota besar. Di Jakarta sedang dibangun lagi kawasan rumah Susun di Kemayoran sebanyak 8.000 Unit Rumah Susun berlantai/bertingkat delapan, yang menyita 30 Ha tanah dari 450 Ha luas lokasi seluruhnya.

Penggunaan tanah yang relatif tidak begitu luas dengan mendapat dana dan fasilitas bantuan (subsidi) dari Pemerintah itu, harga pemilikan secara individual rumah susun relatif menjadi lebih murah dan masih terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan pas-pasan, di samping sistem pembayarannya dengan cara mencicil (kredit) dirasakan lebih meringankan bagi mereka yang membutuhkan.

Namun mengingat rasio barang yang dipasarkan dengan membludaknya permintaan tidak sebanding, dapat menimbulkan kerawanan-kerawanan, terutama saat menentukan skalaprioritas pemilikan. Timbulnya kericuhan-kericuhan dapat terjadi karena, sistem famili,

daerah, teman, uang pelicin dan sebagainya yang dapat merangsang timbulnya keresahan dan konflik.

Di samping itu dengan pola kehidupan Rumah Susun pengelolanya menjadi kompleks, menyangkut masalah pemeliharaan, uang angsuran, biaya air PAM, listrik, gas dan sebagainya. Dikhawatirkan hal ini menjadi beban, padahal mereka umumnya berpenghasilan rendah, sebab tak mungkin lagi mereka hidup dengan kayu bakar atau lampu sentir. Apabila benar-benar mereka tidak berkemampuan ekonomis minimal akan banyak menimbulkan dampak.

4) Dari Aspek Teknis.

Kehadiran Rumah Susun di Indonesia berarti dikenalkannya penghuni dengan teknologi modern. Teknologi Rumah Susun ini sesungguhnya berasal dari dunia barat, karena itu penghunian dengan sistem Rumah Susun ini bagi dunia barat yang social kulturalnya memang individual di tingkat pendidikan rata-rata relatif baik mungkin tidak begitu menimbulkan masalah-masalah yang kompleks. Sedangkan bagi Bangsa Indonesia yang umumnya bersifat paguyuban, lebih perasa (emosional) daripada rasional, pola pemukiman dengan sistem Rumah Susun yang cenderung ke arah pemisahan (pengkotak-kotakan) sesama penghuni dalam ruangan fixed yang terbuat dari besi beton, dan nangkring di udara. "Privacy" yang hampir tidak dimungkinkan dalam penghunian lama, dapat terjadi da-

lam pola penghuni Rumah Susun. Hal ini dapat menimbulkan akibat kurang baik terhadap tata cara pergaulan, hubungan atau komunikasi di antara sesama penghuni. Perasaan kesendirian, kesepian lebih mungkin dari pada sistem pola lama. Hal-hal yang demikian dapat menimbulkan stress dan sifat-sifat agresif.

Kehadiran teknologi Rumah Susun macam ini memang harus diimbangi dengan pengetahuan yang memadai, disiplin dan penyesuaian diri agar dapat menangkal kerawanan-kerawanan yang berbahaya.

Kebiasaan anak-anak penghuni Rumah Susun yang sebelumnya biasa bermain di tanah/ladang luas sambil berlari-lari, bila tak dapat menyesuaikan diri akan jatuh dari tangga atau loteng. Begitu juga corat-coret di tembok atau membuat gaduh akan mengganggu lingkungan dan pemandangan yang tidak elok.

5) Dari Aspek Hukum.

Tinjauan dari aspek hukum mengenai penghunian dengan sistem Rumah Susun ini sengaja menampilkan pertanyaan-pertanyaan untuk menimbulkan permasalahan-permasalahan yang dihadapi. Dari segi hukum, bagaimana sesungguhnya penguasaan hak satuan-satuan rumah susun dapat dimiliki secara terpisah dan individual. Dan bagaimana penguasaan/pemilikan barang-barang lain yang karena fungsinya harus digunakan bersama seperti lo-

rong, tangga dan lain-lain. Dan bagaimana pula hubungannya dengan penguasaan/pemilikan tanahnya. Serta apa yang dapat merupakan tanda bukti pemilikan apartemen dari barang-barang lainnya serta tanahnya dan sebagainya.

Dan apakah hak penguasaan/pemilikan itu dapat beralih atau dialihkan. Dapatkah tanda bukti haknya dijadikan jaminan hutang. Dan bagaimana apakah kehidupan dengan sistem kondominium itu perlu diatur ?

Semua pertanyaan-pertanyaan yang memang menjadi permasalahan penghunian dengan sistem kondominium itu yuridis telah dijawab dalam UU No. 16 tahun 1985 dan dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Namun hal yang perlu mendapat perhatian di sini adalah bahwa dengan dikeluarkannya UU No. 16 Tahun 1985 itu telah timbul lembaga-lembaga hukum baru antara lain lembaga Fiducia dan Kredit Konstruksi dan hak pemilikan atas satuan Rumah Susun. Undang-undang ini mengatur kemungkinan untuk memperoleh kredit konstruksi dan kredit pemilikan rumah dengan menggunakan lembaga hipotik atau fiducia tersebut. Namun kelonggaran yang diberikan Undang-Undang itu dapat menjadi rawan oleh penipuan-penipuan atau penyelundupan hukum yang dapat merugikan calon/penghuni dan keuangan Negara.

5. MEMAHAMI PERMASALAHAN DAMPAK SEKURITI.

Semua permasalahan-permasalahan tersebut di atas bila tidak ditangani dengan cermat dapat menimbulkan timbulnya sekuriti yang dapat merupakan sumber kerawanan yang mengarah pada gangguan atau ancaman Kamtibmas baik pada kehidupan Rumah Susun maupun lingkungan sekitarnya.

Untuk mencegah jagan sampai terjadinya gangguan dan hambatan tadi, semua pihak yang terkait termasuk aparat Sekuriti setidaknya harus dapat mengenali dan memahami serta mampu memprediksi kemungkinan terjadinya gangguan-gangguan bahkan sejak Rumah Susun itu akan dibangun haruslah dipikirkan kearah sana.

Perlu disadari bahwa setiap kegiatan pembangunan pada dasarnya akan menimbulkan dampak terhadap lingkungan hidup yang perlu dipikirkan dalam perencanaan awal, sehingga sejak dini telah dapat dipersiapkan langkah pengaturan kegiatan agar pembangunan itu memperoleh manfaat yang Optimal serta risiko dan biaya yang seimbang. Untuk itu dengan di Analisis mengenai dampak sekuriti atau dampak lingkungan merupakan langkah penting sebagai pelengkap yang diperlukan secara terpadu dalam proses pengambilan keputusan. Semua pihak secara terpadu sesuai dengan fungsinya masing-masing atau setidaknya si penanggungjawab administrasi pembangunan rumah susun itu perlu memiliki konsep

pemikiran terpadu mengenai analisis selengkapnya antara lain letak bangunan (lingkungan), teknik bangunan, nilai-nilai sosial budaya, aspek pengaturan (hukumnya), segi ekonomis, keadaan calon penghuni dan sebagainya, di mana semua aspek itu harus benar-benar dianalisis secara cermat, bagaimana kaitannya antara satu aspek dengan aspek lainnya bahkan faktor-faktor yang saling mempengaruhi di dalam diri masing-masing aspek itu sendiri yang dapat menimbulkan dampak sekuriti. Karena kenyataannya seperti telah diuraikan di muka bahwa setiap aspek itu memiliki kandungan yang berdampak sekuriti yang menurut Ilmu Kepolisian di kenal dengan nama "Police Hazard." Police Hazard ini apabila tidak dikenal atau dianalisis sejak awal akan mengakibatkan peristiwa sekuriti yang mengganggu keadaan Kamtibmas penghunian rumah susun itu.

Sebagai contoh bagaimana peranan Instansi pemberi ijin terhadap pencegahan timbulnya dampak negatif terhadap lingkungan alam, sosial dan kemanusiaan. Katakanlah bagaimana pemikiran instansi pemberi ijin tentang keputusannya menentukan lokasi pembangunan rumah susun. Di sini si pemberi ijin sebelumnya sudah barang tentu akan menyesuaikan landuse planning atau rencana tata kota tentang penggunaan tanah, memikirkan mengenai berbagai dampak lingkungan antara lain dampak sekuriti, sosial, kesehatan maupun perbandingan komposisi penghunian penduduk di berbagai tempat di dalam kawasan kota.

Pemberi ijin akan memikirkan gangguan tertib lantas bila lokasi tersebut diijinkan di suatu daerah yang sudah sarat penduduk dengan intensitas, lalu-lintas yang sangat padat. Demikian juga lokasi rumah susun tidak pada tempatnya diijinkan di daerah yang menjadi sumber kebisingan, seperti di jalan-jalan tol (super highway), kawasan industri atau instalasi pabrik-pabrik sebab pembangunan rumah susun di lokasi-lokasi tersebut akan menimbulkan dampak sekuriti yang tidak sehat.

Rumah susun menyedot sejumlah kumpulan manusia yang ter-sentralisir, akan menambah tingkat kerunyaman tertib lalu-lintas pada lokasi-lokasi yang sebelumnya sudah berkapasitas lalu-lintas tinggi dan sumber polusi.

Rumah susun yang didirikan di tempat-tempat pusat kebisingan akan menimbulkan gangguan kenyamanan, keamanan dan ketenangan penghuni. Seperti gangguan privacy, gangguan tidur, rasa jengkel, gangguan hasil kerja (produktifitas, perubahan watak dan tingkah laku, gangguan pendengaran, kesehatan fisik maupun jiwa. Segala macam gangguan ini akan menghasilkan perwatakan manusia yang bertingkah laku agresif, bringas dan mudah tersinggung, akibatnya memudahkan kegaduhan dan perkelahian. Pada hal penghunian rumah susun diperlukan suatu kondisi manusia yang sabar, kebersamaan dan penuh toleransi.

6. KESIMPULAN

1. Dari uraian tersebut di atas dapat

disimpulkan bahwa salah satu kebijaksanaan pemerintah yang paling tepat untuk penghunian orang banyak terutama di kota-kota besar adalah pembangunan rumah susun karena irit lahan dan mampu menyedot sebagai penduduk kota yang tak lepas dari semakin meningkatnya urbanisasi dan penambahan penduduk. Dan pembangunan rumah susun merupakan ciri dari kota-kota besar modern dimanapun.

2. Permasalahan-permasalahan yang dihadapi secara dini, dapat diatasi dengan usaha-usaha yang diprogramkan, karena semua permasalahan-permasalahan itu saling kait mengkait dengan tak melepaskan hukum sebab akibat yang pada akhirnya menimbulkan peristiwa pelanggaran hukum sebagai penjelmaan kerawanan sekuriti yang dikandung semua aspek dari kehidupan rumah susun itu. Jalan terbaik untuk mengatasi kerawanan-kerawanan sekuriti adalah dengan mengurangi peluang terbukanya kesempatan untuk terjadinya tindakan melawan hukum, usaha ini menjadi tugas semua pihak yang terkait dari penanggung jawab rumah susun, aparat sekuriti termasuk di dalamnya Kepolisian Negara Republik Indonesia dan khususnya penghuni rumah susun itu sendiri.

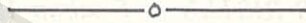
3. Dengan mengamati perkembangan kota-kota besar modern seperti Jakarta yang mau tidak mau bangunan-bangunannya akan semakin mencakar langit, pihak se-

kuritupun perlu cepat tanggap bagaimana sistem pengamanan yang sebaik-baiknya digunakan dengan membandingkan studi di

negara-negara maju seperti Jepang, Perancis, Amerika dan sebagainya.

KEPUSTAKAAN

- Budi Karsono, Prof. S.H., *Masalah rumah tanah dalam sistem Condominium*, Jakarta, FHUI, 1978.
- Eko Budihardjo, Ir, *Sejumlah masalah pemukiman kota*, Bandung, Alumni, 1984.
- F. Grimes Jr. Dr. Bille, *Housing for low income urban families*, Baltimore & London, the John Hopelins university press, 1978.
- Komar Andasmita, Notaris S, S.H., *Hukum rumah susun*, Bandung, INI, 1986.
- M. Faal, S.H., *Program perbaikan kampung dan lingkungan hidup*, Jakarta, U.I., 1986.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 4 tahun 1988 tentang rumah susun.



LINTASAN PERISTIWA



BHAKTI - DHARMA - WASPADA

PAMERAN RISTEK '90.

Dalam rangka RAKORNIS RISTEK ke-8 tahun 1990 pada tanggal 12 sampai dengan 15 Pebruari 1990 di Gedung Manggala Wana Bhakti Jakarta, telah berlangsung Pameran Ristek '90, dengan peserta pameran antara lain Lembaga-Lembaga Pemerintah, Perguruan Tinggi, Industri Swasta yang terpilih baik dari dalam maupun dari luar negeri. Pada kesempatan tersebut Polri menampilkan peralatan khas Polri antara lain : borgol, tongkat Polisi, perisai/tameng dakhura dan helm pengendara motor untuk masyarakat beserta booklet, brosur pesan-pesan Kamtibmas, bagan mekanisme Pusko-dalops.

Men. Ristek Prof. Dr. Ing B.J. Habibie melakukan "diskusi singkat" dengan Kapt. Pol. Drs. Tommy Gumura mengenai peralatan yang ditampilkan Polri dan mengucapkan terima kasih atas peran serta Hankam/ABRI-Polri pada acara tersebut.



Serah Terima Ses PTIK.

Pada Tanggal 30 Maret 1990 telah dilaksanakan upacara serah terima ses PTIK dari Brigjen Pol. Drs. Tony sidbarta kepada Kol. Pol. Drs. Aman Supratman (saat ini Brigjen. Pol.).

Saat ini Brigjen Pol. Drs. Tony Sidbarta bertugas sebagai Direktur Reserse Mabes Polri.

Gambar : Gubernur PTIK May. Jen. Pol. Drs. Sutjipno mengucapkan selamat bertugas kepada kedua pejabat tersebut.