

**RUSUNAWA SOMBO REDESIGN CONCEPT
BASED ON RESIDENTS' PERCEPTION
KONSEP REDESAIN RUSUNAWA SOMBO
BERDASARKAN PERSEPSI PENGHUNI**

Ana Nurlindah^{1*}, Intan Kusumaningayu²⁾, Muhammad Faisal³⁾

Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya^{1), 2), 3)}

ananurlindah@surel.untag-sby.ac.id¹⁾, intankusuma@untag-sby.ac.id²⁾

Abstrak

Rusunawa merupakan hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang di berlakukan pembayaran tiap bulan bagi penghuninya dengan digunakan bersama serta fasilitas bersama dan di bangun ke arah vertikal untuk kota yang kepadatan penduduknya tinggi dan di bangun pada kota besar yang padat penduduk karena sulitnya memiliki rumah. Surabaya merupakan kota dengan salah satu penduduk terbanyak dan merupakan kota dengan kepadatan penduduk yang tinggi dikarenakan harga tanah yang relatif mahal sehingga menyulitkan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Rusunawa menjadi solusi hal tersebut dan meningkatkan infrastruktur kota serta memudahkan masyarakat. Rusunawa Sombo sendiri merupakan rusunawa tertua yang didirikan oleh pemerintah kota Surabaya untuk mengatasi kekumuhan yang ada di daerah kelurahan simolawang Kecamatan Simokerto. Dengan adanya rusunawa tersebut diharapkan dapat memenuhi kebutuhan tempat tinggal layak huni bagi masyarakat setempat. Tetapi seiring berjalananya waktu rusunawa sombo menjadi kumuh karena adanya beberapa faktor yang mempengaruhinya untuk itu butuh adanya perbaikan pada fasad maupun unit hunian agar penghuni memiliki tempat tinggal layak huni. Pemerintah Kota Surabaya menyediakan anggaran untuk adanya perbaikan pada rusunawa tertua tersebut, maka penting mengetahui bagaimana kenyamanan dan kebutuhan penghuni rusunawa menurut persepsi penghuninya dengan diberlakukannya survei terhadap para penghuni maupun lokasi guna mendapatkan data yang akurat. Dengan adanya data tersebut dapat dirumuskan dengan diberlakukannya redesain ini merupakan jawaban dari persepsi penghuni atau kebutuhan penghuni.

Kata kunci: Rumah susun, Padat penduduk, Surabaya.

Abstract

Rusunawa is housing for low-income people whose monthly payments are enforced for residents with shared use and shared facilities and built in a vertical direction for cities with high population density and built in big cities that are densely populated because it is difficult to own a house. Surabaya is a city with one of the largest populations and is a city with a high population density because land prices are relatively expensive, making it difficult for low-income people (MBR). Rusunawa is the solution for this and improves city infrastructure and makes it easier for the community. Rusunawa Sombo itself is the oldest flat built by the Surabaya city government to overcome the slums in the Simolawang Village, Simokerto District. With the rusunawa, it is hoped that it will be able to meet the needs of livable housing for the local community. However, as time goes by, Rusunawa Sombo becomes seedy due to several influencing factors, for this reason, repairs to the facade and residential units are needed so that residents have a livable place to live. The Surabaya City Government provides a budget for repairs to the oldest flats, so it is

important to know how the comfort and needs of the residents of the flats are according to the occupants' perceptions by carrying out a survey of residents and locations to obtain accurate data. With this data, it can be formulated with the enactment of this redesign which is the answer to the perceptions of residents or the needs of residents.

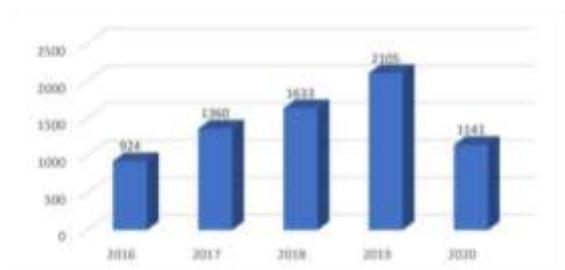
Keywords: Flats, Dense population, Surabaya.

1. PENDAHULUAN

Pada tahun 2019, Jawa Timur merupakan negara terpadat kedua di Indonesia, yaitu 39,6 juta orang (BPS, 2019). Dan Surabaya yang memiliki jumlah penduduk terbanyak. Laporan hasil SP2020 Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Surabaya September 2020 sebanyak 2,87 juta orang. Kota Surabaya luasnya 326,81 kilometer persegi dan memiliki kepadatan penduduk 8.795 jiwa per kilometer persegi berdasarkan hasil sensus tahun 2020.

“Sesuai dengan peraturan Menteri Perumahan dan Permukiman No.04/KPTS/M?1999 mengenai Strategi Pembangunan Perekonomian Nasional dan Unit Pembangunan Perumahan disediakan secara vertikal dikawasan perkotaan. Berdasarkan UU Perumahan NO-ro 20 Tahun 2011 Rumah susun (Rusunawa) adalah bangunan bertingkat yang dibangun baik secara horizontal maupun vertikal.

Di Surabaya perbaikan hunian yang tidak layak diperbaiki secara bertahap. Antrian yang mendaftar untuk menempati rusun dari tahun 2011-2021 sudah menempuh 12.470 jiwa



Gambar 1. Data MBR (Sumber:RPJMD

Menurut data dari RPJMD Kota Surabaya antrian yang paling banyak di tahun 2019.

Namun dengan adanya pandemi Covid 19 yang melanda data tersebut kembali meningkat karena menurunnya perekonomian masyarakat MBR semakin bertambah.

Berdasarkan data terbaru setelah melakukan tes penerimaan bantuan MBR ada sejumlah 342.023 KK yang menerima MBR dengan total 966.315 jiwa, data tersebut akan disusutkan hingga 300 ribu KK sampai dengan akhir 2022 (Pemutakhiran Data Surabaya, 2022). Hingga saat ini permintaan rumah susun meningkat, sehingga masih memerlukan pengembangan dan pengelolaan untuk mewujudkan pemanfaatan rumah susun tepat sasaran (RPJMD Kota Surabaya, 2016-2021). Untuk itu pemerintah kota Surabaya memerlukan rumah susun sewa bagi masyarakat yang masih berstatus Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), perlu adanya tempat huni bagi masyarakat yang masih berstatus MBR agar tetap memiliki rumah layak huni dengan harga relatif murah.

2. TINJAUAN TEORI

Rusunawa adalah bangunan yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi atas beberapa bagian berdasarkan UU RI No. 20 Tahun 2011, yang ditata secara fungsional baik ke arah rumah susun maupun vertikal, serta dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah atau dalam suatu rumah susun yang dilengkapi dengan bagian, benda umum dan tempat pertemuan.” “Pemerintah mendukung pembangunan Rusunawa yang bertujuan untuk mengurangi permukiman kumuh dan minimnya rumah layak huni. Di perumahan perkotaan, apartemen lebih cocok untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat dan untuk lingkungan terbuka hijau yang lebih sehat yang mudah diakses.

dapat mengurangi kemiskinan perkotaan. (Kusumaningrum, 2012).

Ditinjau dari segi terminologi, pengertian Rumah Susun Sederhana Sewa adalah “bangunan tempat tinggal berupa bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi atas bagian-bagian yang tersusun baik dalam arah mendatar maupun vertikal, dari satuan-satuan rumah yang dapat disewakan dan selain itu juga terdapat bagian milik bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dapat menunjang kegiatan penghuni (UU NO. 16 Tahun 1985 pasal 1 ayat 1 dan PP No. 4 Tahun 1998).”

Menurut data Dinas Pekerjaan Umum, “Perumahan dan Arveld Kabupaten Kulon Progo (2020), bangunan tempat tinggal adalah bangunan bertingkat yang dibangun oleh pemerintah di lingkungan sekitar dan disewakan kepada keluarga miskin dengan iuran bulanan.” khususnya, misalnya status sewa dan fungsi utama tempat tinggal. Pembangunan Rusunawa bertujuan untuk menyediakan hunian yang layak huni khususnya bagi masyarakat miskin (MBR) yang tidak memiliki tempat tinggal.

Rusunawa sombo berdiri dari tahun 1984 yang lokasinya berada di jalan sombo kecamatan simokerto Surabaya. Rusunawa ini dibangun untuk mengatasi kekumuhan serta kebutuhan tempat tinggal yang layak bagi penghuni di daerah tersebut. Diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup penghuni baik secara sosial maupun finansial. Namun seiring berjalannya waktu, rusunawa tersebut menjadi kumuh karena kurangnya perawatan lingkungan rusun oleh penghuninya dan padatnya populasi penghuni tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari besarnya unit ruang rusun yang berukuran 3x6 m dengan jumlah anggota keluarga 4-6 jiwa. Akibat tata ruang, ventilasi dan pencahayaan yang kurang, area umum yang tidak tepat mempengaruhi kenyamanan penghuni dalam melakukan aktivitas sehari-hari di area umum.

Adapun salah satu solusi untuk mengatasi hal tersebut adalah dengan melalui redesain. Redesain sendiri “menurut John.M, merupakan kegiatan merancang dan merencanakan kembali suatu bangunan dengan tujuan adanya perubahan fisik tanpa merubah fungsinya baik dari perluasan, perubahan, bahkan pemindahan lokasi.” Proses ini perlu melibatkan penghuni untuk memperlancar arus transformasi, mengetahui kebutuhan penghuni dan persepsi penghuni, sehingga apa yang dibutuhkan penghuni nantinya bisa terpenuhi. Berdasarkan permasalahan tersebut, perlu adanya ide redesain Rusunawa Sombo berdasarkan kebutuhan pendapat penghuni.

3. METODOLOGI PERANCANGAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian triangulasi teori dan data, kualitatif dan kuantitatif agar dapat merumuskan konsep redesain rusun Sombo berdasarkan persepsi penghuni rusun tersebut. Yaitu dengan melakukan redesain untuk mengatasi permasalahan yang sudah dipaparkan pada bab sebelumnya. Agar proses tersebut sesuai dengan kebutuhan penghuni rusun dan dapat memudahkan penghuni dalam melakukan aktivitas sehari-hari serta diharapkan dapat meningkatkan ekonomi penghuni.

4. HASIL PEMBAHASAN

a. Gambaran Umum

Lokasi ini terletak di Jl. Sombo, Kelurahan Simolawang, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya. Jumlah rusun di rusunawa Sombo bervariasi dari massa ke massa karena pekerjaan renovasi di rusun E dan K, sehingga ada lebih banyak unit pada massa tersebut.

b. Jumlah Penghuni

Menurut informasi dari Pemerintah Kota Surabaya, saat ini populasi rusunawa Sombo adalah 977 orang dengan jumlah unit sebagai berikut:

Tabel 1. Jumlah Unit Rusun Sombo

Blok	Jumlah Unit
A	66
B	43
C	39
E	100
F	73
G	68
H	64
I	66
J	60
K	100

c. Pekerjaan

Mayoritas penghuni rusunawa sombo merupakan pedagang, penarik angkot dan becak, wiraswasta dan wirausaha. Adapun pengangguran masih dalam kategori tingkat sedang yakni para pemuda namun pengelola telah melakukan pelatihan IT guna mengurangi tingkat pengangguran yang bekerja sama dengan dinas tenaga kerja dan transmigrasi kota surabaya.

d. Penghuni rusun

Penghuni rusunawa Sombo telah tinggal di rusun tersebut sejak selesai dibangun yaitu antara tahun 1989 dan 1995, selama kurang lebih 30 tahun dan merupakan penduduk asli kampung Sombo.

e. Usia dan tingkat pendidikan

Penghuni rusun Sombo memiliki penghuni rentan usia yang beragam dengan mayoritas umur 45-60 tahun. Dan mayoritas pendidikan yang ditempuh merupakan SMP-SMA namun SD-SMP juga ada.

f. Pendapatan dan jumlah anggota keluarga

Penghasilan bulanan penghuni bervariasi dari Rp.2.000.000 hingga Rp.3.000.000. Jumlah ini cukup untuk menutup akomodasi biaya air dan listrik. Jumlah minimum anggota keluarga adalah 4 orang per unit karena penggabungan kartu keluarga oleh penghuni.

g. Luas kamar hunian

Pada blok yang tidak direnovasi, kamar hunian berukuran 3x6 m akan ditambah menjadi 3x1 m. Ruang yang ada tidak ideal karena 4 orang lebih tinggal di setiap unit. Luas unit 4x6 m di sisi selatan blok E dan 4x5 m di sisi utara. Bedanya, saat pembongkaran rusunawa, pihak pemerintah ingin mempertahankan jalan eksisting yang terhubung dengan gedung, dan di blok K luas unitnya 4x6 m. Rusun yang telah direnovasi memiliki dapur bersama dan kamar mandi/toilet pribadi.

h. Aksesibilitas

Ada 5 akses masuk sekaligus akses keluar pada rusun sombo namun aksen utama terletak pada bagian barat site yaitu di jalan sombo. Sedangkan akses lain hanya digunakan oleh penghuni rusun apabila terjadi keadaan darurat dan hanya dibuka sampai jam 12 malam untuk memudahkan pengamanan rusun.



Gambar 2. Akses Masuk Rusunawa

i. Interaksi sosial

Interaksi sosial sesama penghuni rusun berjalan dengan baik sedangkan interaksi dengan pengelola terkadang mengalami perselisihan terkait dengan kebersihan lingkungan rusun serta kebersihan dalam menggunakan kamar mandi komunal, namun hal tersebut bisa diselesaikan secara baik.

j. Kesehatan

Fasilitas kesehatan di rusun sombo yaitu posyandu dan posko kesehatan atau klinik. Yang mana posko kesehatan tersebut kurang memadai karena hanya ada 1 unit dan tidak mencukupi penghuni sehingga penghuni mengalami kesulitan jika terjadi keadaan darurat dikarenakan sarana kesehatan seperti puskesmas waktu operasionalnya terbatas.

k. Keamanan

Terdapat post keamanan pada rusun sombo namun karena adanya pengalihan tugas ke rusun Indrapura sehingga yang awalnya jumlah penjaga 6 orang menjadi 5 orang, hal tersebut mengganggu terhadap berjalannya shift pengamanan sehingga rawan terjadi pencurian yang mana hal tersebut berasal dari lingkungan sekitar rusun.



Gambar 3. Post Keamanan dan gedung Pengelola

I. Sarana pendidikan

Terdapat paud dan SD pada rusun sombo namun fasilitas kurang memadai dimana kurangnya kelas yang tersedia sehingga ruang aula dialih fungsikan menjadi kelas untuk paud yang mana ruang tersebut berada di lantai 2, hal tersebut membahayakan bagi anak-anak yang kurang sadar akan pentingnya keselamatan. Fasilitas pendukung yang kurang memadai yaitu tidak ada kipas angin serta komputer bagi murid SD sehingga mengganggu proses belajar mengajar.



Gambar 4. Sarana Pendidikan

m. Prasarana umum

Prasarana umum yaitu penggunaan air dari pukul 08.00 WIB. di pagi hari dan 16:00. sampai jam 8:00 malam. pada sore hari sering menimbulkan kemacetan dimana warga harus mengambil air dari sumur atau membeli air untuk dibawa ke kamar mandi sehingga mempersulit warga untuk melakukannya.

n. Harga sewa

Sewa untuk rusunawa yang tidak direnovasi berkisar antara 10.000 hingga 40.000 ribu per bulan, sedangkan untuk apartemen yang direnovasi, sewanya dari 56.000 hingga 96.000 ribu per bulan, yang meningkat setiap tahun dan penghuni menolak tampaknya tanpa alasan yang jelas.

o. Fasilitas penunjang

Fasilitas penunjang rusun antara lain lapangan futsal, kantor UPTD, kamar mandi bersama, alat pemadam kebakaran, dapur umum, mushola dan taman yang saat ini sedang dibangun warga sebagai outlet dengan membangun lapak tanpa izin dan menambah bangunan, dimana hal ini menyebabkan rusun sombo menjadi penuh sesak.



Gambar 5. Lapangan Futsal,Taman, dan G.Serbaguna

Redesain rusun Sombo di penelitian ini menggunakan triangulasi teori dan data yang mana analisis yang di dapat kondisi rusun Sombo melalui content analisis yaitu kinerja dan harapan penghuni serta masalah dan kondisi rusun.

Penelitian ini menggunakan sampel 7 responden dari rusun yang tidak pernah direnovasi (A,B,C,F,G,H,I,J) dan 5 responden yang tinggal di rusun yang direnovasi rusun (E dan K). skor total jawaban adalah kurangnya infrastruktur publik dan kurangnya area perumahan atau unit yang dihuni, jawaban penghuni gedung

rusunawa yang direnovasi memiliki aksesibilitas yang terbatas.

Adapun beberapa konsep redesain rusunawa Sombo setelah merumuskan data di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Meningkatkan aksesibilitas bagi penghuni.
2. Adanya penurunan kualitas lingkungan menjadi kumuh yang disebabkan penambahan bangunan pada lingkungan rusun oleh penghuni.
3. Penambahan personil kesehatan dan ruang posko kesehatan.
4. Penambahan dan peningkatan cctv, post keamanan dan personil keamanan.
5. Meningkatkan kerja sama dalam kebersihan.
6. Perbaikan dan peningkatan kondisi fisik bangunan serta menambah luas dan jumlah unit .
7. Perbaikan serta peningkatan prasarana umum seperti tempat parkir dan taman.
8. Meningkatkan area komunal bagi penghuni.

Perbaikan massa bangunan agar dapat memaksimalkan penghawaan dan pencahayaan agar meningkatkan kenyamanan bagi penghuni.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan evaluasi di atas dapat disimpulkan bahwa penyebab dari beberapa masalah yang terjadi pada rusunawa Sombo yakni adanya penambahan bangunan yang dilakukan oleh penghuni tanpa ijin dari pengelola dan pemerintah serta kurangnya ketersediaan prasarana umum dan aksesibilitas, untuk itu diperlukan adanya redesain untuk meningkatkan kondisi fisik bangunan serta merubah orientasi massa bangunan agar dapat memaksimalkan aksesibilitas, prasarana umum, penghawaan dan pencahayaan yang masuk pada site rusunawa. Usulan tersebut merupakan upaya yang disarankan untuk meningkatkan kualitas kehidupan penghuni rusunawa baik dari segi arsitektural, ekonomi maupun sosial. Serta kurang luasnya unit hunian dan juga fasilitas atau prasarana umum seperti fasilitas parkir,

fasilitas terkait dengan keamanan bagi penghuni, fasilitas kesehatan dan juga area komunal bagi penghuni rusun.

DAFTAR PUSTAKA

- E. Vialita & D. Rahmawati, "Upaya peningkatan kualitas bermukim melalui pendekatan konsep livability pada rusunawa Sombo Surabaya," Jurnal Teknik ITS, vol. 8, no. 2, pp.C182–C188, 2019. ISSN: 2337-3539.
- Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Bandung: Alfabeta, 2014. ISBN: 979-8433-64-0.
- Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. (2019). Banyaknya Penduduk dan Kepala Keluarga Menurut Kecamatan di Kota Surabaya Tahun 2019. <https://surabayakota.bps.go.id/statictable/2020/06/26/880/banyaknya-pendudukdan-kepala-keluarga-kk-menurut-kecamatan-di-kota-surabaya-tahun-2019.html>
- Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, Kota Surabaya Dalam Angka 2022, Surabaya: BPS Kota Surabaya.
- Republik Indonesia (2019). Statistik Indonesia 2019 *Statistical Yearbook of Indonesia 2019*. Jakarta: BPS Statistik Indonesia.
- Nastitie D, P., (2020). Arsitektur Rumah Beradaptasi dengan Pandemi Covid-19. Kompas.
- H. Rosilawati, "Konsep Hunian Berkelanjutan Pada Rumah Susun, Studi Kasus Rusunawa Dupak Bangunreji, Surabaya," Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2016
- Dinas pekerjaan umum perumahan dan kawasan permukiman Kabupaten Kulon Progo. (2020). Rusunawa; Pengertian, Kriteria, Persyaratan. Kabupaten Kulon Progo: DPU Kulon Progo.
- Jehu, Ariel Damayanti, Rully. (2022). Kajian Aspek Territorial Reinforcement dalam Cpted Pada Rumah Susun Sederhana Sewa Sombo Surabaya
- Ir. Hartinisari, MT. (2018). Perancangan Rumah Susun menggunakan Multi Modul.

Kementerian PUPR. Bandung:
Kementerian PUPR.

- Ir. Hartinisari, MT. (2018). Review perancangan Rusun non Modular menjadi perancangan Rusun berbasis Modular. Kementerian PUPR. Bandung: Kementerian PUPR.
- Arry Widya Purnamasari, Ria Asih Aryani Soemitro, Hitapriya Suprayitno, "Perbandingan Pengelolaan Rusunawa: Pemilik, Penghuni, Pengelola, Pembiayaan, Luas Unit, Tarif dan Fasilitas," Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & dan Fasilitas, Vol.4, No.2, April 2020, (e)ISSN 2615-1847, (p)ISSN 2615-1839.
- Octovie, D. (2019, Augustus 03). Pemkot Surabaya Akan Bangun 3 Rumah Susun Baru. Surya.
- Ramadhani, Annisa Nur Faqih, Muhammad Hayati, Ariana, "Behaviour Setting And Spatial Usage Analysis On Sombo Low Cost Flat's Corridor", Journal Of Architecture & Environment. April 2017.