

OPTIMALISASI PERANCANGAN RUMAH SUSUN MELALUI ADOPSI NILAI- NILAI SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT

Gabriel Procellia^a, Agnes Ariella^b, Gwyneth Jolin Lie^c, Anita Zalfa Luqiana^d, Christina Eviutami Mediastika^e

^{a/b/c/d/e}Departemen Arsitektur, Fakultas Industri Kreatif, Universitas Ciputra UC Town, Citraland,
Surabaya, Indonesia

alamat email untuk surat menyurat : eviutami@ciputra.ac.id^e

ABSTRACT

As the need for housing continues to grow, regulations are needed at both the national and regional levels that strictly regulate settlement planning. This is crucial, especially for large cities such as Surabaya, the second-largest city after Jakarta. Stren Kali Jagir is an example of a slum in Surabaya. Residents of Stren Kali Jagir have chosen to live in squatter settlements due to economic constraints. Illegal land use with makeshift building materials has left the area looking dilapidated. Slums hurt the health of their residents. Relocating these residents to more suitable housing, such as flats, is also challenging due to the difficult lifestyle habits they have adapted to. The research aims to explore the community's socio-cultural values to find practical solutions, such as the relocation of squatter settlements and slums. The data collection method was carried out qualitatively using literature reviews, field observations, and direct interviews to explore the social and economic values of the local community, which need to be adopted in the design of flats. This research is a model research through design using a qualitative approach in the form of observations and interviews, enriched by literature studies. This study demonstrates that designing flats in accordance with the community's social, cultural, and economic values is a solution for accommodating people with characteristics and lifestyles that align with these values, thereby highlighting the significance of socio-economic value. Therefore, apartments are not only for living but also need to be equipped with facilities for business or trade. Adopting the values embraced and required by the community is expected to provide an effective solution for relocating squatter and slum dwellers, as well as flats, which have often been less successful.

Keywords: Flats, Slum, Socio-Economic Value, Squatter Settlement, Stren Kali Jagir

ABSTRAK

Seiring terus meningkatnya kebutuhan akan permukiman, diperlukan peraturan baik di tingkat nasional maupun daerah yang secara tegas mengatur tata permukiman. Hal ini sangat penting, terutama untuk kota-kota besar. Salah satunya Surabaya, kota besar ke dua setelah Jakarta. Kampung Stren Kali Jagir adalah contoh permukiman kumuh di Kota Surabaya. Warga Stren Kali Jagir memilih untuk menetap secara liar karena keterbatasan ekonomi. Penggunaan lahan secara liar dengan material bangunan seadanya, menyebabkan area ini terlihat kumuh dan berdampak negatif pada kesehatan masyarakat yang menghuninya. Pemandangan masyarakat ini ke hunian yang lebih layak seperti rumah susun juga tidak mudah karena kebiasaan hidup yang sulit untuk diadaptasikan. Penelitian bertujuan untuk menggali nilai sosial budaya masyarakat untuk menemukan solusi efektif, pemindahan permukiman liar dan kumuh ini. Metode pengumpulan data dilaksanakan secara kualitatif menggunakan kajian kepustakaan, observasi lapangan, dan wawancara langsung untuk mengeksplorasi nilai-nilai sosial dan ekonomi masyarakat setempat, yang perlu diadopsi dalam perancangan rumah susun. Penelitian ini merupakan model *research through design* dengan pendekatan kualitatif berupa observasi dan wawancara yang diperkaya studi literatur. Studi ini menunjukkan bahwa mendesain rumah susun dengan mengadopsi nilai sosial/budaya dan ekonomi masyarakat merupakan salah satu solusi pemindahan masyarakat ke rumah susun yang dibangun sesuai dengan karakteristik dan pola hidup, yang menunjukkan kekuatan pada nilai sosial ekonomi. Sehingga rumah susun tidak hanya untuk bertempat tinggal namun juga perlu dilengkapi dengan fasilitas untuk berusaha ataupun berdagang. Adopsi nilai-nilai yang dianut dan dibutuhkan masyarakat diharapkan memberikan solusi efektif atas pemindahan hunian liar dan kumuh ke rumah susun, yang selama ini sering kurang berhasil.

Kata Kunci: Kumuh, Nilai Sosial Ekonomi, Permukiman Liar, Rumah Susun, Stren Kali Jagir

PENDAHULUAN

Perkembangan permukiman di Indonesia terus mengalami transformasi signifikan seiring meningkatnya urbanisasi, yang membawa tantangan serta peluang bagi pengelola suatu daerah. Hal ini menyebabkan pemerintah daerah atau kota perlu memiliki peraturan terkait permukiman dan perumahan. Sesuai UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman, istilah permukiman dan perumahan didefinisikan sebagai bangunan yang berfungsi sebagai tempat atau hunian dan sarana pembinaan. Permasalahan kritis terkait permukiman adalah pertumbuhan penduduk yang tidak sepadan dengan kemampuan bertinggal secara layak. Sebagai kota terbesar ke dua setelah Jakarta, Surabaya juga menghadapi persoalan ini. Di Surabaya, permukiman liar banyak ditemukan pada bantaran sungai. Kota Surabaya dilalui cukup banyak sungai, sehingga banyak permukiman liar dan kumuh ditemukan. Salah satu daerah yang dengan permukiman liar adalah sepanjang Kali Jagir Surabaya.

Daerah bantaran sungai, atau dalam Bahasa Jawa Timur disebut stren semakin meluas dan sungai semakin sempit. Hal ini karena pendangkalan dan tertambatnya sampah yang menumpuk. Di Stren Kali Jagir juga banyak sampah yang berasal dari pembuangan di sekitarnya sehingga menciptakan lingkungan yang kumuh dan tidak terawat. Selain persoalan visual, isu terpenting pada kawasan ini adalah kesehatan masyarakat yang rendah. Salah satu

solusi yang biasa diterapkan adalah pemindahan permukiman liar ke rumah susun. Namun pemindahan ini seringkali kurang berhasil, karena masyarakat sulit beradaptasi dari permukiman di atas tanah, berpindah ke permukiman pada bangunan bertingkat. Pemindahan masyarakat dari permukiman liar ke rumah susun sangatlah sesuai dari aspek efisiensi lahan. Ketidakefektifan pemindahan ke rumah susun disebabkan oleh berbagai hal, salah satunya nilai-nilai yang dianut masyarakat yang mungkin belum terakomodasi. Pada Mei 2009 pemerintah memutuskan untuk menggusur atau menutup permukiman liar di Stren Kali Jagir, namun masih banyak warga yang memilih menetap pada daerah tersebut. Keadaan ini menunjukkan ketidaksiapan warga dan ketidaktegasan pemerintah kota. Ada kalanya masyarakat membutuhkan sosialisasi yang memadai, sebagai landasan untuk mempersiapkan warga terhadap perubahan model hunian yang baru. Sosialisasi dan persiapan meliputi finansial dan mental agar dapat berkelanjutan dalam jangka waktu yang panjang. Aspek finansial yang dimaksud adalah bagaimana rumah susun mampu memberikan peluang usaha, sehingga masyarakat dimampukan untuk memenuhi kebutuhannya sekaligus membayar biaya sewa atau minimal biaya pemeliharaan. Dengan melihat permasalahan tersebut, maka penelitian ini dilakukan untuk menggali data terkait nilai-nilai sosial yang berlaku di masyarakat Stren Kali Jagir dalam rangka menyusun rekomendasi perancangan rumah susun yang sesuai dengan

kebutuhan dan meminimalkan penolakan dari warga yang akan direlokasi. Luaran penelitian ini adalah konsep rumah susun dan lingkungannya, yang sesuai dengan kehidupan sosial dan nilai yang dianut Warga Kali Jagir.

Permukiman Kali Jagir: Sejarah dan Nilai Sosial

Kepadatan permukiman di Bantaran (Stren) Kali Jagir dimulai pada zaman Pemerintahan Belanda di Surabaya. Terbentuk dan berkembangnya permukiman di Stren Kali Jagir dimulai pada tahun 1960 yang sebagian besar didominasi oleh kompleks prostitusi dan sisanya masih berupa tanah kosong. Permukiman ini terus berkembang, terlebih saat pemerintah menjanjikan tempat tinggal dan tempat usaha yang ditanggung oleh pemerintah. Warga juga secara resmi menjadi warga Kecamatan Wonokromo melalui penerbitan KTP. Kedua dukungan tersebut, membuat warga setempat meyakini bahwa Bantaran Kali Jagir merupakan area yang legal untuk dihuni. Pada tahun 1975 jaringan listrik mulai masuk dan memfasilitasi tiap rumah. Hingga tahun 2000-an, area Stren Kali Jagir telah ditempati oleh sekitar 300 kepala keluarga (KK) (Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, 2019).

Kondisi saat ini, kawasan permukiman Kali Jagir masuk dalam kategori permukiman liar dan kumuh (Gambar 1.). Permukiman liar atau juga biasa disebut sebagai permukiman ilegal merupakan area perumahan dengan kualitas buruk yang dibangun di lahan yang ilegal. Secara

hukum, mendirikan bangunan di atas bantaran sungai merupakan sebuah pelanggaran. Hal ini tercantum pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 70/PRT/1996 tentang Penetapan Garis Sempadan sungai-sungai di wilayah kerja perusahaan umum (Perum) Jasa Tirta pada Kali Surabaya, Kali Wonokromo, Kali Kedurus, dan Kali Porong. Selain itu Gubernur Jawa Timur telah menerbitkan Surat Keputusan No. 134 tahun 1997 tentang peruntukan lahan bantaran kali yang seharusnya digunakan sebagai penghijauan, penimbunan galian sementara, dan parkir kendaraan (Ananda, 2024).

Permukiman liar tidak sama dengan permukiman kumuh. Namun secara mayoritas, permukiman liar berada dalam kondisi yang kumuh (Dewi dkk., 2022). Sedangkan permukiman kumuh dapat diidentifikasi melalui dua faktor. Pertama dapat dilihat dari kurangnya pembinaan infrastruktur dan fasilitas umum seperti jaringan jalan, drainase, saluran limbah, dan lain-lain. Ke dua, secara umum hunian pada kawasan tersebut dapat terlihat secara fisik/material kurang layak huni. Melalui minimnya ventilasi maupun pencahayaan. Selain itu, mutu material bangunan yang digunakan juga tidak layak sebagai standar hunian (Dewi dkk., 2022). Permukiman Kali Jagir dapat ditemukan dalam kondisi yang kurang layak, dikarenakan kondisi bangunan yang cenderung sangat rapat dengan satu sama lain. Sehingga menciptakan sebuah pola konstruksi yang rendah, jaringan jalan yang tidak berpola, serta tingkat ventilasi dan pencahayaan alami rendah.



Gambar 1. (Atas – Bawah) Kondisi Permukiman Liar di Stren Kali Jagir
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2023

Mayoritas penduduk di Kawasan Jagir didominasi oleh migran luar Kota Surabaya (Badan Pusat Statistik Surabaya, 2019). Mereka berurbanisasi untuk mencari pekerjaan karena anggapan bahwa mencari pekerjaan di kota besar lebih berpeluang. Namun, minimnya pendidikan dan keterampilan membuat kaum urban sulit mendapatkan pekerjaan. Terlepas dari hal itu, sekalipun sulit bekerja secara layak dan tingkat ekonomi tetap rendah, warga sudah merasa ada keterikatan yang kuat atau rasa ‘memiliki’. Sehingga, tidak mudah untuk direlokasi.

Spesifikasi Rumah Susun yang Ideal:

Lingkungan, Fasilitas, dan Persyaratannya
Relokasi permukiman liar dan kumuh ke rumah

susun adalah solusi cukup ideal. Menurut UU No.20/2011 pengertian rumah susun, atau biasanya kita kenal dengan istilah ‘rusun’ merupakan bangunan bertingkat yang dirancang dalam suatu lingkungan yang terbagi menjadi bagian-bagian fungsional baik secara horizontal maupun vertikal yang masing-masing digunakan secara terpisah (Utami, 2021; Pane dkk., 2023).

Pembangunan rusun dapat dilakukan di atas tanah dengan status Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), atau Hak Pakai (HP) di atas tanah negara dan HGB atau HP diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Rusun juga bisa dibangun di atas tanah milik negara/daerah atau tanah wakaf sesuai dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pembangunan rusun harus memenuhi beberapa persyaratan yaitu (Utami, 2021) persyaratan teknis ruangan untuk beraktivitas harus memiliki hubungan langsung atau tidak dengan udara luar dan pencahayaan yang cukup. Demi keberlanjutan rusun, harus disediakan saluran pembuangan air kotor dan sampah yang mudah dijangkau untuk menjaga kesehatan dan kebersihan lingkungannya. Umumnya, sebuah rusun memiliki fasilitas umum; area berkumpul, tempat bermain, ruang pendidikan, kesehatan, dan peribadatan, untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya, dengan mempertimbangkan tata ruang serta keharmonisan terhadap lingkungan sekitarnya.

Selain pertimbangan terkait area/lingkungan sekitarnya, rusun juga harus memiliki fasilitas

lingkungan yang memenuhi persyaratan Standar Nasional Indonesia (SNI 03- 7013-2004; SNI 03-2485-1992) yaitu mampu memberikan rasa aman, ketenangan hidup, kenyamanan, dan sesuai dengan budaya setempat. Selain daripada itu, rusun mampu menampung berbagai fungsi aktivitas yang berkaitan dengan penyelenggaraan dan pengembangan aspek-aspek ekonomi dan sosial budaya dengan mempertimbangkan ukurannya (Amirya & Irianto, 2023).

Aspek Sustainability Pada Arsitektur Hunian Vertikal

Arsitektur berkelanjutan adalah pendekatan perencanaan yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan penghuni saat ini tanpa mengorbankan potensi masa depan. Konsep desain ini mengacu pada bangunan yang bertanggung jawab terhadap lingkungan. Tujuan arsitektur berkelanjutan adalah untuk mengurangi dampak negatif pembangunan terhadap lingkungan dengan mengoptimalkan efisiensi dan kebijakan dalam penggunaan material, energi, dan ruang. Hal tersebut karena setiap perencanaan dan pengembangan akan berdampak pada masa yang akan datang, maka perlu menerapkan kesadaran lingkungan saat merencanakan sebuah desain bangunan.

Konsep keberlanjutan memiliki beberapa prinsip strategi, salah satunya Robertson (2021) yang mengemukakan 6 prinsip utama keberlanjutan. Enam prinsip tersebut meliputi lahan, energi, air, material, *health and wellbeing*, dan komunitas (Robertson, 2021). Dengan demikian, idealnya

hunian vertikal juga menjamin keterlaksanaan 6 prinsip tersebut. Dari sudut pandang arsitektur dikenal istilah perumahan ramah lingkungan dan perumahan berkelanjutan. Perumahan ramah lingkungan lebih berfokus pada dampak langsung terhadap biaya lingkungan, terutama kerugian lingkungan. Sementara, perumahan berkelanjutan mempertimbangkan dampak bagi generasi kini dan mendatang, sekaligus menawarkan manfaat ekonomi, sosial, dan lingkungan (Pane dkk., 2019).

METODE

Penelitian ini menjadikan Jagir sebagai objek penelitian untuk mengembalikan peruntukan lahan dan mewujudkan visi Indonesia untuk mengatur tata kotanya. Peneliti juga mempertimbangkan nasib warga dengan merancang konsep rumah susun yang dapat menjawab kebutuhan sosial maupun ekonomi. Data yang dibutuhkan untuk melengkapi rancangan konsep rumah susun yang ideal adalah dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan survei dan analisa studi kasus. Penelitian digali dengan pengumpulan data dari studi kasus yang sudah pernah dibahas dan pengumpulan data dengan cara pengamatan langsung serta wawancara mendalam. Adapun uraiannya adalah sbb.:

- Wawancara dilakukan kepada perwakilan 5 orang penduduk setempat yang sudah tinggal lebih dari 30 tahun dan perangkat desa seperti RT/RW yang dilakukan pada Desember 2024. Pertanyaan wawancara meliputi nama, berapa lama bermukim di

area Kali Jagir, awal mula bermukim di area tersebut, permasalahan yang dihadapi, dan pendapat penduduk terhadap rumah susun.

- Pengumpulan data juga dilakukan dengan observasi secara *hybrid on the spot* pada awal dan akhir tahun 2024 serta observasi online melalui Google Earth.
- Proses analisis data yang mencakup tahapan pengumpulan data, penyederhanaan data, penyajian data, serta verifikasi dan penarikan kesimpulan. Peneliti melakukan observasi langsung di area Kali Jagir tepatnya kawasan Barata Jaya yang terletak $7^{\circ}18'20''$ S dan $112^{\circ}45'42''$ T, dengan luasan lahan 3,2 hektar. Hal tersebut dikarenakan area tersebut terdapat banyak pemukiman yang kurang layak huni sehingga diperlukan observasi dan wawancara dengan penduduk sekitar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Evaluasi Penggusuran

Studi kasus yang diangkat dalam penelitian ini membahas mengenai program penggusuran yang dilakukan oleh pemerintah terhadap masyarakat Kali Jagir serta tanggapan mereka mengenai kebijakan tersebut. Penelitian ini dilakukan melalui wawancara kepada 5 warga Kali Jagir serta analisis lingkungan sekitarnya. Berikut ini merupakan hasil wawancara yang telah dirangkum oleh penulis.

Awal Mula Pembangunan Hunian di Kali Jagir

Sebagian besar warga yang menetap di Kali Jagir merupakan pendatang dan bukan asli orang

Surabaya. Beberapa dari mereka diberikan lahan kosong tersebut dari pengurus RT/RW setempat untuk dikembangkan menjadi area lapangan pekerjaan. Namun pada akhirnya lahan tersebut dimanfaatkan mereka menjadi area hunian tanpa kepastian mengenai legalitas penggunaannya sebagai kawasan pemukiman. Pada mulanya kawasan Kali Jagir hanyalah area irigasi dan penuh dengan pepohonan. Selama lebih dari dua tahun, mereka merintis dan membersihkan area tersebut untuk menciptakan lapangan pekerjaan yang layak. Namun halnya mereka juga membangun rumah secara sembunyi-sembunyi apalagi rumah di depan mereka merupakan seorang pengacara. Salah satu perjanjian yang disepakati yakni, mereka diperbolehkan menetap disana asalkan mereka patut menjaga kebersihan dan harus secara rela dibongkar tanpa mendapat ganti rugi apabila jalan tersebut ingin digunakan pemerintah untuk perbaikan Kali Jagir. Setelah berjalannya waktu, karena kawasan Kali Jagir sudah tidak menjadi lahan irigasi, banyak yang memanfaatkan area tersebut dan membangun rumah di sana sehingga hal ini menimbulkan kekumuhan (Rumata dkk., 2023).



Gambar 2. Peta Kawasan Kali Jagir
Sumber: Google Earth, 2024

Upaya Pemerintah Melakukan Penggusuran

Melihat area Kali Jagir yang dijadikan lapangan pekerjaan dan area hunian tentu menarik perhatian pemerintah, karena bertentangan dengan peraturan pemerintah yang melarang pembangunan rumah di sepanjang bantaran kali (stren kali). Di bawah pemerintah Bu Rismaharini, M.T., telah menyediakan rusun-rusun bagi mereka yang menetap di kawasan tersebut. Hal ini dilakukan dengan harapan agar area tersebut bisa dimanfaatkan kembali sebagai area irigasi atau RTH (Ruang Terbuka Hijau) kota. Namun, program tersebut tidak berjalan sesuai harapan. Banyak warga yang bukan warga Surabaya memanfaatkan alamat RT untuk mendaftarkan diri agar mendapat rusun secara gratis. Namun setelah mendapat rusun gratis mereka kemudian menjual rusun tersebut dan tetap menetap di stren kali.

Konsep Rumah Susun bagi Masyarakat Kali Jagir

Ketika hendak membangun rusun bagi masyarakat penting untuk terlebih dahulu memahami akar permasalahan yang dihadapi agar rusun yang dibangun menjadi solusinya.

- Permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat Kali Jagir ialah mereka tidak ingin kehilangan tempat pekerjaan mereka. Sehingga rusun yang dibangun seharusnya menyediakan area perdagangan yang menarik. Hal ini bisa memanfaatkan satu hingga 2 lantai pertama untuk dijadikan area perdagangan. Dengan begitu area perdagangan tersebut bisa dimanfaatkan menjadi area UMKM yang

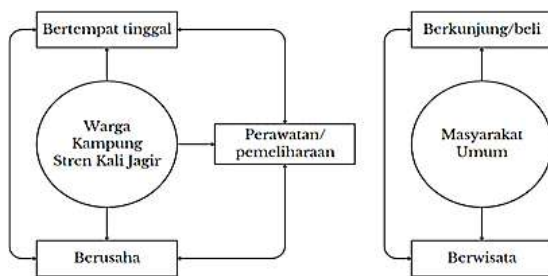
menarik pelanggan-pelanggan baru.

- Kedua, fasilitas dalam rusun harus ditingkatkan. Berdasarkan analisa yang dilakukan, kebanyakan masyarakat Kali Jagir telah menempuh usia diatas 50 tahun. Oleh karena itu, fasilitas rusun seperti elevator sangat diperlukan bagi mereka, terutama bagi penghuni lantai atas. Hal ini penting untuk memastikan kenyamanan dan aksesibilitas bagi seluruh penghuni.
- Permasalahan yang ketiga, kebiasaan warga desa untuk berkumpul dan menjalin interaksi sosial tidak boleh diabaikan. Sehingga, penting untuk menyediakan area komunal yang luas. Area ini dapat dirancang sebagai ruang terbuka hijau (RTH) yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat komunal, namun juga dapat mendukung berbagai kegiatan sosial masyarakat.
- Terakhir, rusun seharusnya dirancang untuk membawa kebiasaan masyarakat Kali Jagir ke dalam kawasan baru, sehingga mereka tak perlu resah akan kehilangan rutinitas atau kebiasaan yang mereka lakukan di sana.

Analisis Kebutuhan Rumah Susun

Dari hasil wawancara yang telah dikelompokkan dan diuraikan di atas, maka selanjutnya dilakukan analisis terhadap kebutuhan dalam sebuah rumah susun. Di Stren Kali Jagir dibedakan menjadi dua kegiatan, yaitu kegiatan bertinggal (istirahat, tidur, makan, dan kegiatan sehari-hari lainnya), berusaha/berdagang, dan *maintenance* (perawatan ketenangan dan kebersihan

lingkungan). Sementara masyarakat umum yang diartikan sebagai orang yang tidak menetap pada daerah Stren Kali Jagir, aktivitas mereka terdiri dari kegiatan berkunjung/berbelanja (sebagai konsumen membayar jasa maupun produk warga setempat) dan berwisata (sekedar berkunjung untuk kepentingan rekreasi dan hiburan). Seluruh aktivitas dapat dilakukan secara bergantian dan bersamaan sehingga membutuhkan ruang yang dapat mewadahi seluruhnya (Gambar 3.).



Gambar 3. Diagram Aktivitas Pengguna Stren Kali Jagir
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Latar belakang warga Kampung Stren Kali Jagir berasal dari kebutuhan untuk mencari pekerjaan di perkotaan. Oleh karena itu, 90% Stren Kali Jagir digunakan sebagai lahan usaha warga setempat dan kebutuhan menghuni mengikuti pekerjaan pokoknya. Usaha yang ada pada Stren Kali Jagir beragam dengan kategori berikut (Tabel 1.).

- Residensial, sebuah usaha yang bertujuan untuk menyediakan sarana bertempat tinggal secara temporer bagi penduduk asing seperti, rumah dan residensial.
- Manufaktur, sebuah usaha penyediaan jasa dan produk berupa produksi secara masal maupun custom seperti, reparasi peralatan mekanikal, usaha kayu, dsb.

- Rombeng, sebuah usaha pengumpulan barang untuk dijual/dimanfaatkan kembali.
- Dagang, sebuah usaha yang bertujuan menyediakan produk, makanan, dan minuman bagi konsumen seperti, warung.
- Bertanam, sebuah usaha yang menyediakan fasilitas atau perlengkapan pendukung bagi konsumen seperti, tanaman hias, mainan, dan pakaian.

Tabel 1. Rincian Kebutuhan Hunian dan Fasilitas

Aktivitas	Kebutuhan Hunian dan Fasilitas
Residensial	Ruang penginapan
	Ruang administrasi
	Toilet/kamar mandi
	Dapur
	Ruang komunal (ruang tamu bersama)
Manufaktur	Ruang produksi
Rombeng	Ruang penyimpanan
Dagang (warung atau toko)	Ruang makan
	Ruang display dagangan
Bertanam	Lahan hijau
	Ruang perlengkapan

Sumber: Analisis Penulis, 2024

Dari kebiasaan pola hidup warga Kampung Stren Kali Jagir dan respon masyarakat sekitar, kebutuhan desain rumah susun terbagi menjadi kebutuhan hunian dan fasilitas sesuai kegiatan.

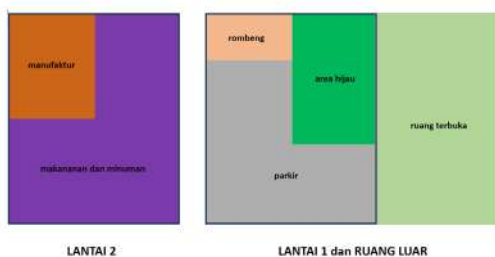
Konsep Desain Rumah Susun

Berdasarkan analisa, strategi utama dari konsep desain rumah susun akan mengintegrasikan seluruh aktivitas masyarakat sehari-hari dengan ruang di rumah susun yang baru. Merupakan

hal penting juga untuk memiliki konsep desain rumah susun yang dapat mendukung aktivitas usaha warga setempat. Konsep desain rumah susun akan terdiri dari 10 lantai yang mendukung kebutuhan dasar warga kampung Stren Kali Jagir. Pada lantai dasar akan digunakan untuk ruang hijau, ruang usaha, area hijau, area parkir, dan rombeng. Kemudian di lantai dua akan digunakan untuk area manufaktur berupa produksi usaha warga, serta area makan dan minum untuk usaha warung warga setempat. Lalu dari lantai tiga sampai sepuluh akan berupa area residensial yang berupa unit hunian (Gambar 4. dan 5.).



Gambar 4. Konsep Zoning Vertikal
Sumber: Analisis Penulis, 2024



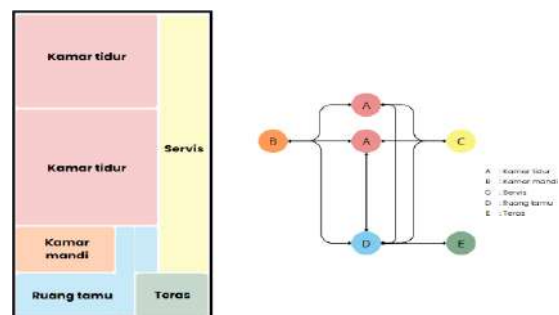
Gambar 5. Konsep Zoning Horizontal Khusus Dua Lantai Terbawah
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Selain fasilitas untuk mawadahi rutinitas warga, konsep rumah susun harus dilengkapi dengan kebutuhan untuk keamanan, utilitas, dan standar RTH lahan. Pada dasarnya, rumah susun akan

terdiri dari dua unit dengan dua ukuran yang berbeda (Duhita dkk., 2016). Selanjutnya, untuk menemukan tatanan tiap unitnya akan dimulai dari menganalisa kebutuhan aktivitas penggunaanya. Sehingga dapat ditemukan bahwa warga Kampung Stren kali Jagir membutuhkan ruang seperti kamar tidur, kamar mandi, area servis berupa dapur, area living yang dapat mendukung aktivitas bekerja sehari-hari, serta teras sekaligus RTH per-unitnya.

a. Unit Tipe 1

Melalui uraian di atas dapat dibentuk organisasi ruang secara umum untuk unit tipe 1 dengan ukuran 4 m x 6 m (Gambar 6.):



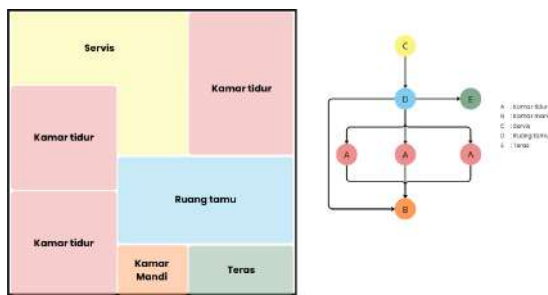
Gambar 6. Denah Tipe 1
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Unit dengan ukuran 32 m² dapat mengakomodasi 4-5 orang per KK nya. Unit ini memiliki 2 kamar tidur, dimana pada kamar anak dapat menggunakan *bunk bed* untuk memastikan kenyamanan tiap individunya. Kemudian area servis diperuntukkan sebagai dapur sekaligus area penyimpanan. Pada *living* dapat memanfaatkan konsep *open space* untuk memberikan kelegaan dan kesan yang lebih luas untuk ruang. Sehingga area

living dapat digunakan sebagai area komunal (menerima tamu atau berkumpul dengan keluarga), sekaligus dapat digunakan untuk bekerja (*workspace*).

b. Unit Tipe 2

Selanjutnya dibentuk unit tipe dua dengan organisasi ruang yang serupa dan berukuran 8 m x 8 m (Gambar 7.):



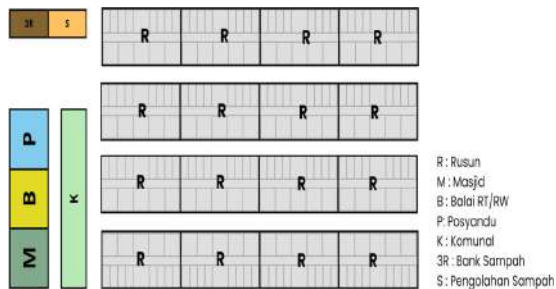
Gambar 7. Denah Tipe 2.
Sumber: Analisis Penulis, 2024

Unit dengan ukuran 64 m² diperuntukkan untuk 6-8 orang per KK nya. Unit ini memiliki 3 kamar tidur, dimana pada kamar anak dapat menggunakan *bunk bed* untuk memastikan kenyamanan tiap individunya. Kemudian area servis diperuntukkan sebagai dapur sekaligus area penyimpanan. Pada *living area* dapat memanfaatkan konsep *open space* untuk memberikan kelegaan dan kesan yang lebih luas untuk ruang. Sehingga area *living* dapat digunakan sebagai area komunal (menerima tamu atau berkumpul dengan keluarga), sekaligus dapat digunakan untuk bekerja (*workspace*). Penyediaan teras pada setiap unit merupakan upaya untuk meminimalisir penggunaan

penghawaan dan pencahayaan buatan. Hal ini dapat mengurangi penggunaan energi sehingga dapat berkontribusi positif terhadap perubahan iklim sesuai dengan SDGs 13 *Climate Action* (Arham & Kusuma, 2024).

Melalui wawancara dan observasi, strategi untuk menyempurnakan konsep rumah susun yang dapat menjawab kebutuhan para calon penghuni rumah rusun, dapat disusun. Masyarakat penghuni pinggiran Stren Kali Jagir terbiasa dengan kegiatan bersosialisasi. Dan sebagai sebuah daerah yang terdiri dari beberapa RT, daerah ini memiliki Balai RT yang biasa digunakan untuk berkegiatan. Oleh karena itu rumah susun ini diadaptasi dari kebutuhan ruang dan kebiasaan masyarakat setempat (Gambar 8.). Rumah susun tersebut juga mempertimbangkan keberlanjutan tidak hanya dari aspek bangunannya namun juga secara ekonomi komunitas sesuai dengan goal SDG 11 *Sustainable Cities and Communities*. Hal ini diaplikasikan dengan cara tetap menyediakan ruang-ruang yang biasanya tersedia dalam sebuah area pemukiman seperti masjid, balai RT/RW, Posyandu, dan area komunal. Selain itu, untuk tetap mempertahankan perekonomian masyarakat yang dipindahkan, rumah susun ini menyediakan area komersial. Penyediaan area pengolahan sampah dan bank sampah merupakan upaya untuk menjaga kebersihan area rusun agar tidak memberikan kesan kumuh serta menumbuhkan kebiasaan disiplin dan bertanggung jawab atas sampah masing-masing individu sehingga menjadi area hunian yang

sehat dan nyaman sesuai dengan goal SDGs 3 *Good Health and Wellbeing*.



Gambar 8. Zoning Kawasan Rumah Susun
Sumber: Analisis Penulis, 2024

KESIMPULAN

Strategi penggusuran dan merelokasi warga kampung pada rumah susun telah diupayakan untuk mengatasi permukiman liar di Stren Kali Jagir. Namun, upaya tersebut tidak sepenuhnya berhasil, warga kampung masih kembali bertinggal pada Stren Kali Jagir, akibat kurangnya pertimbangan pemerintah dalam menampung kebutuhan warga untuk berusaha. Oleh karena itu, penelitian ini mengusulkan konsep perancangan rumah susun yang didasarkan pada dominan aktivitas sehari-hari warga kampung yaitu residensial, manufaktur, rombeng, dagang, dan bertanam. Rumah susun akan memfasilitasi seluruh kebutuhan warga dengan menyediakan dua unit rumah susun sebab menyesuaikan dengan jumlah anggota keluarga warga kampung agar dapat memuat kegiatan residensial dan komersial sekaligus. Dengan demikian, perkotaan, dan komunitas Kota Surabaya dapat bersifat berkelanjutan sesuai dengan SDG ke 11 *Sustainable Cities and Communities*.

REFERENSI

- Amirya, M. and Irianto, G. (2023). Tantangan Implementasi Sustainable Development Goals (SGDs) Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Peradaban*, 9(1), pp.187- 198.
- Ananda, R. (2024). Peran Perempuan Bergerak Oleh Hayy Maahayaa Dalam Upaya Mewujudkan Kesetaraan Gender Melalui Program Jejak Berantai di Kota Surabaya (Studi Kasus: Wilayah Stren Kali Jagir) (*Doctoral dissertation, Universitas Muhammadiyah Malang*).
- Arham, M. A., & Kusuma, C. A. (2024). PETA JALAN SDGs: STRATEGI, PRIORITAS, DAN IMPLEMENTASI PRAKTIS UNTUK PEMBANGUNAN KOTA BERKELANJUTAN. Penerbit Tahta Media.
- Badan Pusat Statistik Kota Surabaya. (2019). Banyaknya penduduk dan kepala keluarga (KK) menurut kelurahan di Kecamatan Wonokromo tahun 2019. Diakses dari <https://surabayakota.bps.go.id/id/statistics-table/1/ODEylzE=/banyaknya-penduduk-dan-kepala-keluarga--kk--menurut-kelurahan-di-kecamatan-wonokromo-tahun-2019.html>
- Dewi, N.S., Setiawan, R. and Edison, E. (2022). Implementasi Program Pemerintah Kota Batam Tentang Penertiban Permukiman Liar. *Student Online Journal (SOJ) UMRH-Ilmu Sosial dan*

- Ilmu Politik, 3(1), pp.563-570.
- Duhita, D., Sujana, A.F., Prasetya, T., Primadi, I.A. and Alkhairi, L.N. (2016). Standar Ukuran dan Fungsi Ruang Bersama Pada Rusunawa Cimindi. *Reka Karsa: Jurnal Arsitektur*, 4(2). <https://doi.org/10.26760/rekakarsa.v4i2.1391>
- Pane, A., Gunawan, B. and Withaningsih, S. (2023). Development of Kampung Susun Aquarium based on sustainable housing principles. *Sustainability*, 15(11), p.8673. <https://doi.org/10.3390/su15118673>
- Robertson, M. (2021). *Sustainability principles and practice*. Routledge.
- Rumata, N.A., Ilma, N., Janna, N.M. and Nurdin, L. (2023). Kajian Tingkat Kekumuhan Kawasan Permukiman di Kawasan Bontorannu Kota Makassar. *Journal of Green Complex Engineering*, 1(1), pp.11-19.
- Utami, M.N., Setiadi, A.K., Sanjaya, B., Nurzakiah, D. and Pamungkas, G.A. (2016). Kelengkapan Fasilitas Di Rumah Susun Sederhana Sewa Cingised Ditinjau dari SNI 03-7013-2004. *Reka Karsa: Jurnal Arsitektur*, 4(4). <https://ejurnal.itenas.ac.id/index.php/rekakarsa/article/view/1379>