

Konsep Revitalisasi Rusunawa Sombo Berdasarkan Persepsi Penghuni

Rafie Irvanda dan Prananda Navitas

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

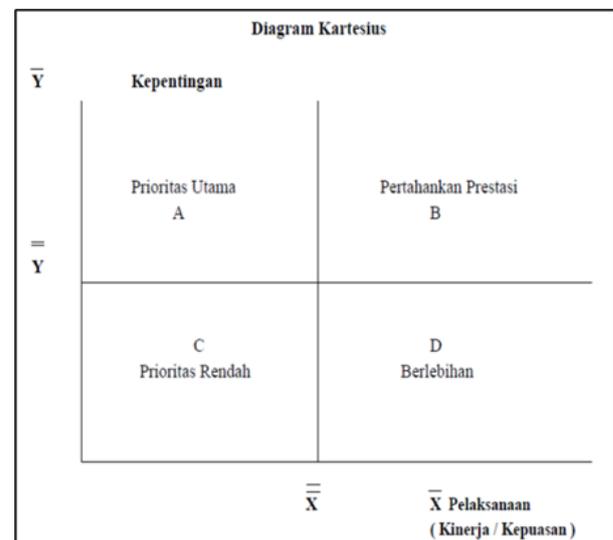
e-mail: prananda@urplan.its.ac.id

Abstrak—Meningkatnya jumlah penduduk di perkotaan menimbulkan peningkatan kebutuhan akan rumah. Hal ini berakibat pada meningkatnya harga lahan sehingga tidak semua masyarakat mampu memiliki hunian yang layak terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Untuk memenuhi kebutuhan terhadap hunian layak bagi MBR dilakukan pembangunan rumah susun (rusun) baik yang bersifat milik ataupun sewa. Salah satunya adalah Rusunawa Sombo yang dibangun pada tahun 1984 sebagai salah satu bentuk penyediaan rumah layak bagi MBR. Namun, seiring berjalannya waktu Rusunawa Sombo berkembang menjadi permukiman kumuh akibat padatnya jumlah penduduk serta kondisi bangunan yang sudah termakan usia. Revitalisasi merupakan salah satu cara yang dapat dipilih untuk mengatasi permasalahan yang terjadi di Rusunawa Sombo ini. Revitalisasi merupakan upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk Merumuskan konsep revitalisasi yang dapat mengatasi permasalahan di Rusunawa Sombo berdasarkan persepsi penghuni. Penelitian ini termasuk kedalam jenis mixed method dan dilakukan dengan menggunakan metode content analysis guna mengetahui kondisi dan permasalahan terkait variabel komponen kualitas hidup yang terdapat di Rusunawa Sombo, dilanjutkan dengan analisis IPA (Importance Performance Analysis) guna mengidentifikasi kinerja dan harapan terhadap hunian berdasarkan persepsi penghuni Rusunawa Sombo, dan diakhiri dengan triangulasi guna merumuskan konsep revitalisasi Rusunawa Sombo. Hasilnya, diketahui bahwa masih terdapat variabel yang kinerjanya masih belum dapat memenuhi harapan penghuni Rusunawa Sombo. Adapun variabel yang dimaksud antara lain adalah kondisi fisik bangunan, luas unit hunian, sarana keamanan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, harga sewa, kebersihan lingkungan serta sarana pendukung lainnya seperti tempat parkir, alat pemadam kebakaran dan tempat bermain. Untuk meningkatkan kinerja variabel tersebut dirumuskan konsep revitalisasi yang berfokus pada intervensi fisik sehingga nantinya dapat memenuhi harapan dari penghuni.

Kata Kunci—MBR, Persepsi Penghuni, Revitalisasi, Rumah Susun.

I. PENDAHULUAN

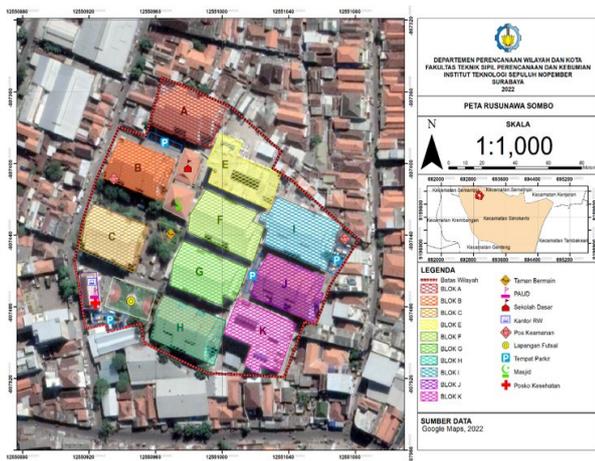
MENINGKATNYA jumlah penduduk di perkotaan menyebabkan timbulnya peningkatan kebutuhan akan rumah yang berakibat pada meningkatnya harga tanah di perkotaan. Dimana, untuk mengatasi permasalahan kebutuhan akan rumah khususnya bagi masyarakat perkotaan yang berpenghasilan rendah yaitu melalui pembangunan perumahan sederhana secara vertikal atau rumah susun (rusun) baik milik ataupun sewa oleh pemerintah [1]. Pembangunan rumah secara vertikal dipilih karena dinilai lebih minim dalam hal penggunaan lahan serta dapat meningkatkan ketersediaan ruang terbuka kota menjadi lebih



Gambar 1. Kuadran diagram IPA.

luas sekaligus menjadi cara yang dapat digunakan untuk melakukan pemajajanaan atau revitalisasi kota di daerah yang mengalami masalah kekumuhan [2]. Rumah susun sendiri dihuni oleh golongan masyarakat menengah ke bawah yang hidup secara bersama-sama yang perlu diperhatikan perencanaannya secara utuh, antara lain dengan memperhatikan latar belakang dari penghuni akan kebutuhan tinggal di dalam lingkungan tersebut, kebutuhan dan kebiasaan fisik, sosial, ekonomi serta kebiasaan akan perilaku penghuninya. Hal ini dikarenakan perilaku atau sikap dari penghuni tersebut dapat mempengaruhi dalam penciptaan kenyamanan lingkungan pada tempat tinggal [1].

Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia dengan jumlah penduduk sebanyak 2.880.284 jiwa dengan kepadatan penduduk mencapai 8.612 jiwa/km². Tingginya jumlah penduduk ini juga diikuti dengan angka kemiskinan yang mencapai 152.490 jiwa atau 5,23% dari total populasi [3]. Kondisi ini berdampak pada tingginya permintaan akan rumah yang terjangkau dan layak huni. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya jumlah antrian rumah susun di Surabaya yang mencapai 11.000 orang. Untuk memenuhi kebutuhan ini diperlukan intervensi oleh Pemerintah Kota Surabaya berupa penambahan blok rumah susun sebanyak 31 blok. Dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya dijelaskan bahwa Pemerintah Kota Surabaya saat ini berfokus pada pembangunan perumahan dan permukiman layak huni bagi masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) serta melakukan pengembangan perumahan dan permukiman vertikal yang dilakukan secara terpadu dengan lingkungan sekitarnya pada kawasan perumahan dan permukiman baru, kawasan padat hunian dan pusat – pusat pelayanan kota.



Gambar 2. Peta wilayah studi penelitian.

Rusunawa Sombo merupakan rusunawa yang terletak di Kecamatan Simokerto dan telah berdiri sejak tahun 1984. Pembangunan rusunawa ini awalnya ditujukan untuk dapat mengatasi permasalahan kekumuhan yang terjadi di Perkampungan Sombo dan menekan dampak kekumuhan yang ditimbulkan serta diharapkan juga dapat memberikan kehidupan yang lebih layak bagi penghuni baik secara fisik, sosial dan ekonomi [4]. Namun, seiring berjalannya waktu, Rusunawa Sombo berkembang menjadi sebuah permukiman kumuh, yang disebabkan oleh kurangnya kesadaran dari penghuni dalam menjaga lingkungannya dan tingginya kepadatan penghuni yang tidak terkendali [5]. Selain itu, terbatasnya kemampuan pelayanan rumah susun dalam memenuhi kebutuhan penghuninya juga berpengaruh pada timbulnya permasalahan kekumuhan di rumah susun yang berdampak pada menurunnya kualitas hidup dari penghuni. Hal ini dapat dilihat dari penyesuaian oleh penghuni terkait dengan luas hunian yang tersedia karena banyaknya jumlah anggota keluarga yang tinggal dalam satu unit hunian yang hanya memiliki luas 3x6 m serta kondisi ruang komunal yang kurang layak dikarenakan kurangnya penataan ruang, pencahayaan dan penghawaan yang berdampak pada kurangnya rasa nyaman saat pelaksanaan aktivitas di ruang komunal [6].

Salah satu solusi yang dapat dilakukan guna mengatasi permasalahan yang terjadi di Rusunawa Sombo yaitu melalui revitalisasi berupa intervensi fisik. Intervensi fisik merupakan tahapan revitalisasi selain rehabilitasi ekonomi dan rekayasa sosial yang dilakukan sebagai strategi jangka pendek guna meningkatkan kondisi lingkungan dengan cara melakukan perbaikan dan peningkatan kualitas fisik bangunan, tata ruang hijau, sistem penghubung, sistem tanda/reklame dan ruang terbuka kawasan (open space) [7]. Dalam melaksanakan proses revitalisasi diperlukan melibatkan penghuni dimana dengan adanya keterlibatan penghuni dapat memudahkan proses untuk memahami secara utuh mengenai kebutuhan dan persepsi penduduk yang dapat berubah dari waktu ke waktu. Sehingga penting untuk memastikan bahwa apa yang disediakan nantinya adalah apa yang penghuni butuhkan dan inginkan [8].

Berdasarkan permasalahan tersebut, dibutuhkan sebuah penelitian yang berfokus untuk merumuskan sebuah konsep revitalisasi di Rusunawa Sombo berdasarkan persepsi penghuni.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Pendekatan rasionalistik merupakan pendekatan yang menyaring informasi tidak hanya berdasarkan data empiris atau data hasil penelitian terdahulu saja, tetapi juga bersumber dari argumentasi sebagai bagian dari konstruksi berpikir yang akan diteliti lebih lanjut [9]. Jenis penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian campuran atau *mixed-methods*.

B. Indikator dan Variabel Penelitian

Dalam penelitian ini, variabel yang merupakan dependen merupakan persepsi penghuni terhadap kondisi Rusunawa Sombo saat ini dan variabel independen berupa aspek-aspek yang terkait dengan kualitas hidup penghuni di Rusunawa Sombo.

C. Mengidentifikasi Kondisi dan Permasalahan Terkait Komponen Kualitas Hidup di Rusunawa Sombo

Tahapan ini dilakukan dengan metode *content analysis* yang mencakup tentang klasifikasi symbol-simbol yang digunakan dalam komunikasi, penggunaan kriteria dalam klasifikasi, dan penggunaan analisis tertentu dalam merumuskan suatu prediksi [10]. Dalam penelitian ini, konten berupa hasil wawancara kepada stakeholder dalam bentuk transkrip maupun audio (rekaman) yang dilaksanakan guna mengetahui kondisi mengenai komponen kualitas hidup yang terdapat di Rusunawa Sombo sesuai dengan indikator sintesa daftar pustaka.

D. Mengidentifikasi Kinerja dan Harapan Terhadap Hunian Berdasarkan Persepsi Penghuni Rusunawa Sombo

Identifikasi kinerja dan harapan terhadap hunian dengan cara melakukan Importance Performance Analysis (IPA) yang bertujuan untuk memetakan antara kondisi eksisting (kenyataan) dan harapan (kepentingan) penghuni terhadap karakteristik. Importance Performance Analysis (IPA) merupakan metode yang digunakan untuk menggambarkan kepentingan berbagai atribut terhadap suatu kinerja perusahaan terhadap produknya [11]. Kuadran diagram IPA ditunjukkan pada Gambar 1.

Interpretasi variabel yang terletak di keempat kuadran dalam diagram IPA adalah sebagai berikut [12]:

1) Prioritas Utama (*Concentrate Here*)

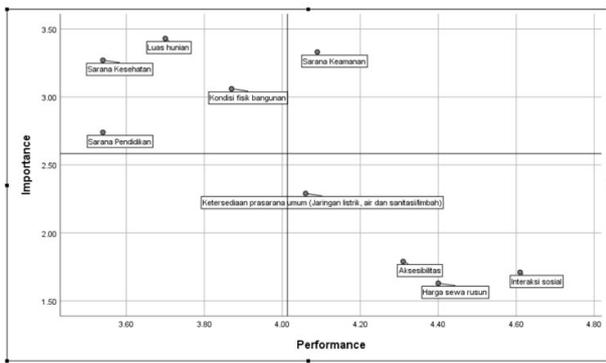
Kuadran ini mencakup variabel-variabel yang dianggap penting dan atau diharapkan oleh penghuni rusun tetapi memiliki kinerja yang dinilai belum memuaskan sehingga perlu mengalokasikan sumber daya yang ada untuk mengoptimalkan kinerjanya yang masuk pada kuadran ini.

2) Pertahankan Prestasi (*Keep Up the Good Work*)

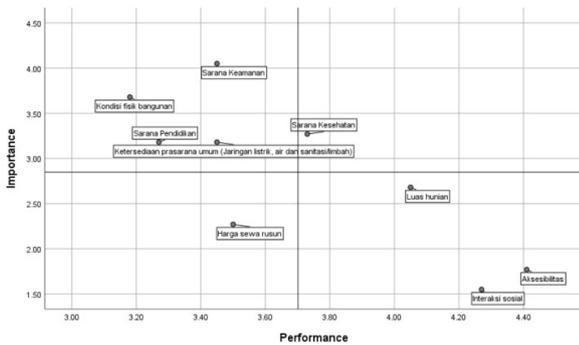
Kuadran ini mencakup variabel-variabel yang dianggap penting dan dianggap sebagai variabel penunjang kepuasan penghuni sehingga wajib untuk dipertahankan.

3) Prioritas Rendah (*Low Priority*)

Kuadran ini mencakup variabel-variabel yang dianggap mempunyai tingkat kepentingan yang rendah dan atau tidak terlalu diharapkan oleh penghuni karena memiliki nilai kinerja yang rendah. Variabel yang berada pada kuadran ini tidak menjadi prioritas utama atau dengan kata lain memiliki



Gambar 3. Diagram IPA berdasarkan sampel penghuni pada blok A, B, C, F, G, H, I dan J.



Gambar 4. Diagram IPA berdasarkan sampel penghuni pada blok E dan K.

tingkat prioritas yang rendah sehingga tidak perlu diberikan perhatian yang lebih.

4) Berlebihan (Possibly Overkill)

Kuadran ini mencakup variabel-variabel yang memiliki tingkat kepentingan dan harapan yang rendah menurut penghuni, tetapi memiliki kinerja yang tinggi sehingga lebih baik untuk mengalokasikan sumber daya yang terkait pada variabel ini kepada variabel lain yang memiliki kepentingan dan harapan lebih tinggi.

Pada penelitian ini data yang digunakan untuk analisis IPA didapatkan dari hasil kuesioner yang disebarakan kepada responden yang di dalamnya terdapat teknik skoring likert. Teknik skala likert merupakan skala yang digunakan guna mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau suara kelompok terhadap suatu fenomena sosial [13].

Setelah analisis IPA, diperlukan adanya uji reliabilitas dan validitas. Anastasi dan Urbina (2007) menjelaskan reliabilitas merujuk pada konsistensi skor yang dicapai oleh orang yang sama ketika mereka diuji-ulang dengan tes yang sama pada kesempatan berbeda, atau dengan seperangkat butir-butir ekuivalen (*equivalent items*) yang berbeda, atau dalam kondisi pengujian yang berbeda [14]. Instrumen dikatakan reliabel saat dapat mengungkapkan data yang bisa dipercaya [15]. Sedangkan validitas dapat didefinisikan sebagai menyatakan derajat fungsi pengukurnya suatu tes atau derajat kecermatan ukurnya suatu tes dan berkenaan dengan ketepatan alat penilaian terhadap konsep yang dinilai sehingga betul-betul menilai apa yang seharusnya dinilai [16].

Dalam pengujian hasil analisis IPA, digunakan uji validitas analisis item, dimana setiap nilai yang ada pada setiap butir pertanyaan dalam kuesioner dikorelasikan dengan nilai total seluruh butir pertanyaan untuk suatu variabel dengan

Tabel 1.

Rincian jumlah unit di Rusunawa Sombo		
No.	Blok	Jumlah Unit
1	A	66
2	B	43
3	C	39
4	E	100
5	F	73
6	G	68
7	H	64
8	I	66
9	J	60
10	K	100

menggunakan nilai *corrected item total correlation*. Uji validitas dilolah dengan piranti lunak SPSS dengan menggunakan rumus *Pearson Product Moment Correlation* [13].

$$r_{xy} = \frac{N \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{[(N \sum x^2) - (\sum x)^2][N \sum y^2 - (\sum y)^2]}} \quad (1)$$

Dimana r_{xy} adalah koefisien validitas, N adalah jumlah subjek atau responden, $\sum x$ adalah jumlah skor butir pertanyaan, $\sum y$ adalah jumlah skor total pertanyaan, dan $\sum xy$ adalah jumlah perkiraan skor butir dengan skor total.

Adapun uji realibilitas untuk hasil analisis IPA pada penelitian ini menggunakan metode uji *Cronbach's Alpha* [13].

$$r_i = \left[\frac{k}{k-1} \right] \left[1 - \frac{\sum \sigma_b^2}{\sigma_t^2} \right] \quad (2)$$

Dengan keterangan r_i adalah reliabilitas instrument, $\sum \sigma_t^2$ adalah jumlah varian butir, σ_b^2 adalah jumlah varian total, dan k adalah banyaknya butir pertanyaan.

Apabila nilai r hitung lebih besar dibandingkan dengan nilai r tabel (*pearson's r significance table*) maka item dinyatakan valid. Besaran nilai r minimum disesuaikan dengan jumlah responden/N, dimana pada kasus ini, jumlah responden yang dituju adalah sebanyak 92 yang terbagi menjadi 2 kelompok responden yang masing-masing terdiri dari 70 responden dan 22 responden. Maka dari itu, nilai r tabel minimum yang digunakan adalah 0.235 dan 0.444, yakni nilai r tabel 100 responden dengan tingkat signifikansi sebesar 0,05 (*two-tailed test*). Sehingga dapat disimpulkan, nilai r hitung yang dihasilkan masing-masing variabel harus bernilai > 0,235 dan >0.444 agar hasil analisis IPA dapat dikatakan valid.

E. Merumuskan Konsep Revitalisasi Rusunawa Sombo Berdasarkan Hasil Identifikasi Persepi Penghuni

Untuk menjawab sasaran ketiga, dilakukan dengan menggunakan teknik triangulasi yang digunakan adalah triangulasi dengan sumber data. Teknik triangulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data yang dilakukan dengan memanfaatkan data lain di luar data yang digunakan untuk keperluan pengecekan atau pembandingan terhadap data yang bersangkutan [17]. Input data yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil temuan dari sasaran 1 dan 2, yakni berupa kondisi eksisting lingkungan Rusunawa Sombo dan penilaian prioritas variabel komponen kualitas hidup berdasarkan persepsi penghuni Rusunawa Sombo, Teori maupun konsep revitalisasi rumah susun yang terdapat pada literatur-literatur berupa panduan ataupun penelitian, dan kebijakan, instrumen, pedoman standar teknis

terkait perencanaan dan revitalisasi rumah susun yang berlaku.

III. HASIL DAN DISKUSI

A. Gambaran Umum Wilayah

Lokasi yang menjadi fokus pada penelitian kali ini merupakan Rusunawa Sombo. Terletak di Jln. Sombo, Kelurahan Simolawang, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya yang dapat dilihat pada Gambar 2.

Jumlah unit yang tersedia di tiap blok di Rusunawa Sombo memiliki perbedaan yang disebabkan oleh perbedaan desain dan layout bangunan. Unit hunian terbanyak saat ini terdapat pada Blok E dan K karena adanya penambahan lantai setelah dilakukan *redevelopment*. Rincian jumlah unit di Rusunawa Sombo dapat dilihat pada Tabel 1.

Adapun terkait dengan beberapa hal yang berkaitan dengan karakteristik dari penghuni Rusunawa Sombo, dapat dilihat pada point berikut:

1) Jumlah Penghuni

Berdasarkan *stakeholder*, jumlah penghuni yakni sebanyak 1700 jiwa. Sedangkan, data terbaru yang dimiliki oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan yang diambil pada bulan Maret lalu, diketahui bahwa jumlah penghuni di Rusunawa Sombo saat ini berjumlah 1232 jiwa.

2) Lama Waktu Tinggal

Penghuni umumnya telah mulai menghuni unit di Rusunawa Sombo sejak selesainya blok rusun dibangun, yaitu antara 1989 hingga 1995 atau kurang lebih sekitar 30 tahun. Penghuni Rusunawa Sombo merupakan penghuni asli dari Perkampungan Sombo yang menagalami revitalisasi menjadi rusun.

3) Pekerjaan

Penghuni Rusunawa Sombo mayoritas sehari-hari berprofesi sebagai wiraswasta, wirausaha, penarik becak dan penjual bubur madura. Tingkat pengangguran di Rusunawa Sombo berdasarkan pernyataan *stakeholder* berada di tingkat sedang, dimana mayoritas pengangguran merupakan pemudi. Guna mengurangi tingkat pengangguran yang ada, sebelumnya pihak pengelola telah melakukan pelatihan IT dan juga berkoordinasi dengan Dinas Tenaga Kerja dan Transmigrasi Kota Surabaya untuk membantu menyalurkan tenaga kerja yang ada.

4) Usia

Penghuni Rusunawa Sombo memiliki demografi usia yang beragam, dengan rentan usia mayoritas berkisar antara 45-60 tahun.

5) Tingkat Pendidikan

Penghuni Rusunawa Sombo menempuh pendidikan antara SD-SMA dengan mayoritasnya menempuh pendidikan hingga tingkat SMP dan SMA.

6) Pendapatan

Pendapatan penghuni Rusunawa Sombo tiap bulannya berkisar antara Rp 2.000.000 – Rp3.700.000. Jumlah tersebut menurut *stakeholder* sudah cukup untuk membayar biaya sewa unit dan biaya air serta listrik.

7) Jumlah Anggota Keluarga

Dalam satu unit hunian di Rusunawa Sombo umumnya dihuni lebih dari 4 jiwa, karena disebabkan oleh penggabungan kartu keluarga yang lazim dilakukan oleh penghuni Rusunawa Sombo.

B. Identifikasi Kondisi dan Permasalahan Terkait Komponen Kualitas Hidup di Rusunawa Sombo

Berdasarkan hasil *content analysis* pula, dapat diketahui beberapa hal yang berkaitan dengan komponen kualitas hidup yang terdapat di Rusunawa Sombo.

1) Kondisi Fisik Bangunan

Kondisi fisik bangunan di Rusunawa Sombo menurut *stakeholder* masih dalam kondisi baik hal ini dapat dilihat dari struktur bangunan yang masih kokoh. Permasalahan utama di Rusunawa Sombo berupa kebocoran. Permasalahan lain adalah adanya penambahan bangunan oleh penghuni rumah susun guna difungsikan sebagai teras, ruang tamu ataupun berjualan dimana hal ini sulit untuk diatasi.

2) Luas Unit Hunian

Pada blok yang belum mengalami perombakan luas unit hunian memiliki luas sebesar 3x6 meter ditambah dengan 3x1 meter. Luas unit hunian yang tersedia dirasa kurang ideal karena kebanyakan satu unit dihuni lebih dari 4 jiwa. Sedangkan, pada Blok E luas unit hunian pada sisi selatan yakni 4x6 meter dan sisi utara yakni 4x5 meter. Perbedaan ini disebabkan keputusan pihak dinas untuk mempertahankan akses jalan selama proses perombakan rusun. Untuk Blok K, luas unit yang tersedia memiliki luas 4x6 meter. Selain itu, penghuni Rusunawa Sombo juga mendapatkan fasilitas berupa dapur komunal dan kamar mandi/WC pribadi untuk lantai 1 pada blok yang belum mengalami revitalisasi dan kamar mandi/WC komunal untuk lantai 2,3 dan 4 pada blok yang belum mengalami revitalisasi serta seluruh lantai pada Blok E dan K.

3) Aksesibilitas

Terdapat 5 akses masuk sekaligus akses keluar, jumlah ini menurut *stakeholder* sudah dirasa mencukupi baik itu jumlah dan juga luasnya karena apabila terjadi suatu keadaan darurat mobil pemadam kebakaran dapat masuk tanpa mengalami kesulitan. Seluruh akses yang ada dibuka hingga pukul 12.00 malam dan selanjutnya hanya satu akses saja yang dibuka guna memudahkan proses pengamanan.

4) Interaksi Sosial

Interaksi yang terjalin baik antara penghuni dan pihak pengelola sehari-hari berjalan dengan baik. Walaupun terkadang, terdapat perselisihan yang terjadi akibat kesalahpahaman antar penghuni terkait dengan kebersihan dan penggunaan kamar mandi/WC komunal yang masih dapat diselesaikan dengan baik.

5) Kesehatan

Sarana kesehatan yang terdapat di Rusunawa Sombo saat ini berupa posyandu dan juga posko kesehatan. Dimana untuk kebutuhan terkait posyandu sudah dirasa mencukupi dikarenakan jumlah yang tersedia sudah dapat memenuhi kebutuhan warga. Sedangkan untuk posko kesehatan masih belum dapat memenuhi kebutuhan warga dikarenakan karena saat ini hanya tersedia satu unit saja. Penghuni juga

mengalami kesulitan untuk mengakses sarana kesehatan lain berupa puskesmas dikarenakan waktu operasionalnya yang terbatas sehingga menyulitkan penghuni apabila terjadi keadaan darurat.

6) Keamanan

Sarana keamanan yang tersedia berupa CCTV dan pos keamanan yang dilengkapi dengan personel keamanan. Jumlah sarana keamanan yang ada menurut *stakeholder* masih kurang mencukupi dikarenakan jumlah CCTV yang beroperasi saat ini hanya berjumlah 4 buah saja dan jumlah personel keamanan yang awalnya berjumlah 6 orang saat ini berkurang satu karena dialih tugaskan ke Rusunawa Indrapura sehingga menyebabkan *shift* pengamanan terganggu. Kondisi keamanan di Rusunawa Sombo sendiri masih dapat dikatakan rawan akan kasus kejahatan karena masih ditemukan kasus kejahatan berupa pencurian dan pelaku kasus pencurian sendiri menurut *stakeholder* berasal dari lingkungan sekitar Rusunawa Sombo sendiri.

7) Pendidikan

Sarana pendidikan yang tersedia yakni PAUD dan j sekolah dasar. Dimana, sarana pendidikan yang ada masih kurang menurut *stakeholder* terutama terakut dengan ketersediaan ruang kelas dan fasilitas pendukung lainnya. Hal ini dapat dilihat dari penggunaan aula yang dialih fungsikan menjadi ruang kelas PAUD karena ruang kelas yang ada sudah tidak dapat menampung jumlah murid yang ada, pemindahan ruang kelas ke aula yang letaknya di lantai 2 menimbulkan kecemasan akan keselamatan murid PAUD mengingat bahwa mereka masih merupakan anak-anak sehingga memiliki kesadaran yang minim akan keselamatan diri. Selain itu, terkait dengan kekurangan fasilitas pendukung dapat dilihat dari tidak adanya ruang komputer bagi murid sekolah dasar dan juga kipas angin sehingga mengganggu proses belajar mengajar.

8) Ketersediaan Prasarana Umum

Mengenai prasarana umum yang terdapat di Rusunawa Sombo memiliki permasalahan yang berkaitan dengan jaringan air yang ada. Hal ini dikarenakan jaringan air di Rusunawa Sombo memiliki waktu operasional yaitu pada pagi hari yang dimulai sejak subuh hingga pukul 08,00 serta pada sore hari yaitu pada pukul 16.00 hingga pukul 20.00 dimana terkadang saat waktu operasional jaringan air sering mengalami penyumbatan sehingga mengharuskan penghuni untuk menggunakan air yang berasal dari sumur ataupun membeli air yang selanjutnya harus dibawa sendiri menuju kamar mandi masing-masing yang sangat menyulitkan penghuni. Biaya air yang dibayarkan tiap bulan juga mengalami kenaikan yang hingga saat ini masih belum diketahui penyebabnya dikarenakan meteran air yang ada sedang tidak berfungsi. Pada Blok E dan Blok K ditemukan permasalahan terkait dengan jaringan listrik yang disebabkan oleh letak meteran yang seluruhnya berada di lantai dasar sehingga menyulitkan penghuni dalam melakukan pengecekan terhadap sisa saldo token listrik yang tersedia.

9) Harga Sewa Rusun

Harga sewa unit tiap bulannya di Rusunawa Sombo masih dapat dikatakan sangat murah terutama pada blok yang belum mengalami perombakan, hal ini dapat dilihat dari harga sewa unit yang berkisar antara Rp.10.000 hingga Rp.40.000 tiap

bulannya. Sedangkan untuk harga sewa unit rusun pada Blok E dan Blok K yang telah mengalami perombakan, harga sewa tiap bulannya berkisar antara Rp.56.000 hingga Rp.96.000. Harga sewa unit tiap tahunnya menurut *stakeholder* selalu mengalami kenaikan, hal ini memunculkan kekhawatiran akan terjadi kenaikan harga yang terlalu tinggi dan penolakan bagi penghuni karena tidak adanya alasan yang jelas.

10) Sarana Pendukung

Sarana pendukung tersebut antara lain meliputi taman bermain, lapangan futsal, kantor RW, kantor UPTD, warung, kamar mandi komunal maupun pribadi, musholla, alat pemadam kebakaran, tempat parkir, dan dapur umum.

C. Identifikasi Kinerja dan Harapan Terhadap Hunian Berdasarkan Persepsi Penghuni Rusunawa Sombo

Uji validitas yang dilakukan menggunakan prinsip *Pearson Correlation* dengan mengkorelasikan masing-masing skor variabel dengan skor total variabel yang diperoleh dari jawaban responden. Penelitian ini menggunakan sampel sebanyak 92 responden yang terbagi menjadi 2 kelompok yaitu 70 sampel berasal dari penghuni blok rusun yang belum mengalami revitalisasi (Blok A, B, C, F, G, H, I dan J) dan 22 sampel yang berasal dari penghuni yang telah mengalami revitalisasi (Blok E dan K). Berdasarkan hasil uji validitas terhadap kinerja variabel penelitian, seluruh variabel dinyatakan valid. Dimana, validitas tertinggi pada sampel yang berasal dari penghuni blok yang belum mengalami revitalisasi (Blok A, B, C, F, G, H, I dan J) adalah variabel ketersediaan prasarana umum dengan nilai 0,648. Sedangkan, pada sampel yang berasal dari yang berasal dari penghuni blok yang telah mengalami revitalisasi (Blok E dan K) adalah variabel aksesibilitas dengan nilai 0,703.

Untuk uji reliabilitas, nilai *r* tabel yang digunakan dalam penelitian dengan signifikansi 0,05 adalah 0,235 dan 0,444. Kuesioner akan dikatakan valid apabila seluruh variabel memiliki nilai korelasi *pearson* \geq nilai *r* [18]. Berdasarkan uji reliabilitas, pertanyaan variabel harapan dan kinerja memiliki nilai Cronbach's Alpha \geq 0,6 sehingga dapat dikatakan reliabel.

Hasil dari analisis gap antara kinerja dan harapan selanjutnya digambarkan dengan diagram kartesius IPA yang menunjukkan tingkat penilaian kinerja dan kepentingan variabel komponen kualitas hidup di Rusunawa Sombo. Gambar 3 merupakan diagram IPA berdasarkan sampel penghuni pada blok A, B, C, F, G, H, I dan J. Sedangkan Gambar 4 merupakan diagram IPA berdasarkan sampel penghuni pada blok E dan K.

D. Merumuskan Konsep Revitalisasi Rusunawa Sombo Berdasarkan Hasil Identifikasi Persepsi Penghuni

Proses perumusan konsep revitalisasi Rusunawa Sombo pada penelitian ini menggunakan metode triangulasi teori dan triangulasi sumber data yang didasarkan pada hasil analisis yang dilakukan sebelumnya yaitu kondisi dan permasalahan Rusunawa Sombo yang didapatkan melalui *content analysis* pada sasaran 1 dan kinerja serta harapan penghuni terkait kondisi hunian yang didapatkan melalui hasil analisis IPA pada sasaran 2. Perumusan konsep revitalisasi Rusunawa Sombo difokuskan pada variabel hasil analisis IPA yang

berada di kuadran I, kuadran II dan kuadran III. Didapatkan konsep revitalisasi sebagai berikut:

1) *Konsep Revitalisasi Rusunawa Sombo Secara Umum*

- a. Penambahan luas ruang kelas dan fasilitas pendukung pendidikan lainnya.
- b. Penambahan luas ruang posko kesehatan dan personel Kesehatan.
- c. Penambahan personel keamanan, pos keamanan, dan CCTV.
- d. Peningkatan kesadaran penghuni dan kerjasama dengan petugas kebersihan dalam menjaga kebersihan.
- e. Penambahan alat pemadam kebakaran dan tempat parkir serta perbaikan taman bermain yang tersedia.

2) *Konsep Revitalisasi Rusunawa Sombo pada Blok yang Belum Mengalami Revitalisasi (Blok A, B, C, F, G, H, I, Dan J)*

- a. Peningkatan kondisi fisik bangunan melalui perbaikan ataupun pembongkaran total.
- b. Peningkatan luas dan jumlah unit hunian yang tersedia melalui pembongkaran total.

3) *Konsep Revitalisasi Rusunawa Sombo pada Blok yang Telah Mengalami Revitalisasi (Blok E Dan K)*

- a. Perbaikan dan peningkatan kualitas kondisi fisik bangunan.
- b. Perbaikan dan peningkatan prasarana umum yang berfokus pada jaringan air.
- c. Penyesuaian harga sewa unit.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk merumuskan konsep revitalisasi Rusunawa Sombo yang didasarkan pada persepsi penghuni dengan menggunakan metode penelitian kuantitatif dan kualitatif. Beberapa analisis yang telah dilakukan dapat ditarik menjadi kesimpulan sebagai berikut: (1) Melalui *content analysis*, diketahui bahwa penghuni Rusunawa Sombo saat ini berjumlah 1232 jiwa dan telah tinggal di Rusunawa Sombo kurang lebih selama 30 tahun dengan rentang usia rata-rata adalah 45-60 tahun. Penghuni Rusunawa Sombo umumnya menempuh pendidikan hingga tingkat SMP/SMA. Pekerjaan penghuni Rusunawa Sombo mayoritas sehari-hari berprofesi sebagai wiraswasta, wirausaha, penarik becak dan penjual bubur Madura dengan penghasilan berkisar antara Rp. 2.500.000 – Rp. 3.700.000 tiap bulannya. Jumlah penghuni dalam satu unit umumnya dihuni lebih dari 4 jiwa dikarenakan adanya praktek penggabungan KK. Dari hasil identifikasi diketahui juga bahwa saat ini masih terdapat komponen kualitas hidup yang masih belum memenuhi standar penyediaan. (2) Dari hasil penentuan prioritas pengembangan komponen kualitas hidup berdasarkan persepsi penghuni menggunakan analisis IPA, diketahui bahwa prioritas pengembangan berfokus pada kondisi fisik bangunan, luas unit hunian, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana keamanan, dan ketersediaan prasarana umum. (3) Seluruh hasil analisis yang telah dilakukan selanjutnya digabungkan guna merumuskan konsep revitalisasi Rusunawa Sombo yang didasarkan pada persepsi dan terbagi atas konsep revitalisasi Rusunawa Sombo secara umum, konsep revitalisasi Rusunawa Sombo pada blok yang belum mengalami revitalisasi (Blok A, B, C,

F, G, H, I, dan J), dan Konsep revitalisasi Rusunawa Sombo pada blok yang telah mengalami revitalisasi (Blok E dan K).

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pula, didapatkan temuan-temuan dan beberapa saran yang nantinya dapat digunakan untuk mempertajam hasil penelitian dan mendukung penerapan konsep di Rusunawa Sombo saat ini. Saran-saran tersebut antara lain: (1) Diperlukan kajian lebih lanjut terkait dengan desain bangunan Rusunawa Sombo yang lebih optimal berdasarkan dari persepsi penghuni. Sehingga dapat meningkatkan kualitas hidup penghuni. (2) Pemerintah melalui melakukan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKP) Kota Surabaya harus segera melakukan penindakan secara tegas terhadap pelanggaran yang terjadi seperti adanya penambahan bangunan, peletakan barang perabotan di selasar dan perubahan fungsi fasilitas umum yang disediakan seperti dapur agar fasilitas yang tersedia di Rusunawa Sombo dapat berfungsi sebagaimana seharusnya. (3) Pemerintah Kota Surabaya diharapkan untuk segera memberikan kepastian terkait dengan pengalokasian unit hunian yang masih kosong di lantai 5 Blok E dan Blok K dengan memberikan prioritas kepada penghuni Rusunawa Sombo. Mengingat, saat ini masih banyak unit hunian yang dihuni lebih dari 1 KK. (4) Penentuan harga sewa hunian di Rusunawa Sombo selain mempertimbangkan biaya operasional, biaya perawatan dan biaya pemeliharaan juga turut mempertimbangkan besaran pendapatan dan pengeluaran penghuni yang merupakan golongan MBR. Sehingga, harga sewa nantinya selain dapat menutupi biaya biaya operasional, biaya perawatan dan biaya pemeliharaan juga tidak memberatkan penghuni.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Pamungkas, "Kriteria Kepuasan Tinggal Berdasarkan Respon Penghuni Rusunawa Cokrodirjan Kota Yogyakarta," Universitas Diponegoro, 2010.
- [2] H. Rosilawati, "Konsep Hunian Berkelanjutan Pada Rumah Susun, Studi Kasus Rusunawa Dupak Bangunrejo, Surabaya," Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2016.
- [3] Badan Pusat Statistik Kota Surabaya, *Kota Surabaya Dalam Angka 2022*, Surabaya: BPS Kota Surabaya, 2022.
- [4] 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.
- [5] E. Lutfiani, "Konsep Dan Strategi Program Urban Housing Renewal Berbasis Pembangunan Berkelanjutan, Studi Kasus: Rusunawa Urip Sumoharjo Dan Sombo, Kota Surabaya," Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2017.
- [6] M. A. Maulidya, "Desain Interior Unit Dan Ruang Komunal Rumah Susun Sebagai Optimalisasi Ruang Gerak Melalui Furnitur Multifungsi Dan Ekonomis Untuk Meningkatkan Kualitas Hidup Warga (Studi Kasus: Rusunawa Sombo Surabaya)," Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2018.
- [7] N. Hayuni & J. A. Syahbana, "Upaya Revitalisasi Permukiman Tradisional Tepi Sungai (Studi Kasus: Permukiman Kampung Tenun Samarinda)," Universitas Diponegoro, 2014.
- [8] L. Sui Pheng, D. Xiaopeng, & L. Lye, "Communications management for upgrading public housing projects in Singapore," *Structural Survey*, vol. 30, no. 1, pp. 6-23, 2012. doi:10.1108/02630801211226619.
- [9] J. D. Putro & M. Nurhamsyah, "Pola permukiman tepian air, studi kasus: desa Sepuk Laut, Pungur Besar dan Tanjung Saleh kecamatan Sungai Kakap, kabupaten Kubu Ray," *Langkau Betang: Jurnal Arsitektur*, vol. 2, no. 1, pp. 65-76, 2015. doi: 10.26418/lantang.v2i1.13841.
- [10] Bungin, Burhan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2011.
- [11] L. R. Noer, "Analisis peningkatan kualitas pelayanan mahasiswa magister manajemen teknologi ITS Surabaya dengan metode servqual dan importance performance analysis (IPA)," *Journal of Research and*

- Technologies*, vol. 2 no. 1, pp. 35-43, 2016.
- [12] J. Ong & J. Pambudi, "Analisis kepuasan pelanggan dengan importance performance analysis di SBU laboratory Cibitung PT Sucofindo (PERSERO)," *J@Ti Undip: Jurnal Teknik Industri*, vol. 9, no. 1, pp. 1-10, 2014. doi: 10.12777/jati.9.1.1.-10.
- [13] Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2014. ISBN: 979-8433-64-0.
- [14] M. Prasudawati, "Uji Validitas dan Reliabilitas Skala Kepercayaan Diri pada Siswa Kelas XI IPA SMA Negeri 5 Pekanbaru Tahun Pelajaran 2012/2013," Universitas Riau, 2013.
- [15] F. Yusup, "Uji validitas dan reliabilitas instrumen penelitian kuantitatif," *Tarbiyah: Jurnal Ilmiah Kependidikan*, vol. 7, no. 1, pp. 17-23, 2018. doi: 10.18592/tarbiyah.v7i1.2100.
- [16] Z. Matondang, "Validitas dan reliabilitas suatu instrumen penelitian," *Jurnal Tabularasa*, vol. 6, no. 1, pp. 87-97, 2009. ISSN: 1693-7732.
- [17] F. Nugrahani, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa*, Solo: Cakra Books, 2014.
- [18] I. Ghozali, *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program SPSS*, Ed 4, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009.