

36443/H/09



ITS
Institut
Teknologi
Sepuluh Nopember

RSPW
711.59
Feb
K-1

2009

TUGAS AKHIR - PW 1381

KONSEP DISTRIBUSI RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURABAYA

EL SHINTA FEBRIANA
NRP 3605 100 019

Dosen Pembimbing
Dr. Ir. Rima Dewi Supriharjo, MIP.

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya 2009

PERPUSTAKAAN ITS	
Tgl. Terima	12-8-2009
Terima Dari	H
No. Agenda Prp.	1652



ITS
Institut
Teknologi
Sepuluh Nopember

FINAL PROJECT –PW 1381

**DISTRIBUTION CONCEPT OF
MODEST WALK UP APARTMENT
IN SURABAYA**

**EL SHINTA FEBRIANA
NRP 3605 100 019**

**Advisor
Dr. Ir. Rima Dewi Supriharjo, MIP.**

**DEPARTMENT OF URBAN AND REGIONAL PLANNING
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING AND PLANNING
SEPULUH NOPEMBER INSTITUTE OF TECHNOLOGY
SURABAYA 2009**

LEMBAR PENGESAHAN
KONSEP DISTRIBUSI RUMAH SUSUN SEDERHANA
DI SURABAYA

TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
pada
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :
EL SHINTA FEBRIANA
Nrp. 3605 100 019

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



Dr. Ir. Rima Dewi Suprihardjo, MIP
NIP : 130 937 705



SURABAYA, Agustus 2009

KONSEP DISTRIBUSI RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURABAYA

Nama Mahasiswa : EL Shinta Febriana
NRP : 3605100019
Jurusan : Perencanaan Wilayah dan Kota
FTSP-ITS Surabaya
Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Rimadewi Supriharjo, MIP

Abstrak

Permasalahan pokok dalam hal pemerataan dan perluasan akses distribusi rumah susun sederhana adalah ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dan belum mampu mengakomodasi kebutuhan wilayahnya. Penelitian ini bertujuan merumuskan konsep distribusi lokasi rumah susun sederhana untuk mendukung perluasan dan pemerataan akses rumah susun sederhana di Surabaya.

Teknik analisis dalam penelitian ini dengan menggunakan beberapa metoda, yaitu: cluster analysis, Sturgess model, likert, serta analisis kualitatif deskriptif dengan teknik triangulasi untuk merumuskan konsep distribusi rumah susun sederhana berdasarkan kebutuhan wilayah di Surabaya. Analisa klaster kebutuhan wilayah dengan Sturgess model, membagi 31 wilayah kecamatan berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya, yaitu: Cluster III (Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Pekerja di Perkotaan), yaitu Kecamatan yang memiliki karakteristik kebutuhan rumah susun sederhana dengan nilai tinggi (2 kecamatan), Cluster I (Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana yang Ditingkatkan Kualitasnya dan Direnovasi) yaitu Kecamatan yang memiliki karakteristik kebutuhan rumah susun sederhana dengan nilai sedang (10 kecamatan), Cluster II Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Para Pendatang/Urban di Pinggiran Kota/Sektor Informal) yaitu Kecamatan yang memiliki karakteristik kebutuhan rumah susun sederhana dengan nilai rendah (19 kecamatan). Berdasarkan hasil analisa likert, faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana

dari pihak masyarakat sebagai pengguna rumah susun sederhana, 1) tingkat pengaruh tinggi adalah faktor daya beli masyarakat, kerjasama dengan swasta, status lahan, dan ketersediaan alat transportasi 2) tingkat pengaruh sedang adalah faktor koordinasi antar pemerintah, ketersediaan sarana sirkulasi/pedestrian, dan ketersediaan ruang terbuka bersifat publik 3) tingkat pengaruh rendah adalah faktor perijinan lokasi, ketersediaan jaringan/utilitas skala kota, dan ketersediaan sarana interaksi sosial.

Berdasarkan hasil analisa, konsep utama distribusi rumah susun sederhana menitik beratkan pada 4 aspek yaitu: lokasi, demand, management penyediaan, penseleksian dan penetapan penempatan calon penghuni. Pemerataan dan perluasan distribusi rumah susun sederhana didasarkan atas arahan RTRW 2005-2015, dan kondisi eksisting serta ketersediaan rumah susun sederhana. maka terdapat 5 lokasi yang mengkorelasikan antara kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya, dan faktor penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana, serta konsep distribusi rumah susun sederhana yang sesuai dengan karakteristik tata ruang di Surabaya meliputi: Kecamatan Bulak (10 twin block), Kecamatan Gunung Anyar (1 twin block), Kecamatan Rungkut (5 twin block), Kecamatan Benowo (15 twin block), Sukomabunggal (3 twin block). Sehingga konsep utama distribusi rumah susun sederhana pada tiap cluster dengan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana diarahkan pada: 1) Penentuan fokus prioritas pengembangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan ketersediaan lahan dan peruntukan kebutuhan rumah susun sederhana 2) Prinsip efisiensi dan efektifitas 3) Partisipasi/ pelibatan masyarakat 4) Kerjasama swasta 5) Keterkaitan dan integrasi antar pemerintah 6) Kemudahan perijinan lokasi untuk IMB 7) Pengembangan akses masuk dan jalan lingkungan dengan fungsi sosial 8) Pengelolaan Pengembangan Rumah Susun Sederhana.

Kata Kunci : rumah susun sederhana, konsep.

**DISTRIBUTION CONCEPT OF
MODEST WALK UP APARTMENT
IN SURABAYA**

Nama Mahasiswa : EL Shinta Febriana
NRP : 3605 100 019
Jurusan : Department Of Urban and Regional
Planning FTSP - ITS
Dosen Pembimbing : Dr. Ir. Rima Dewi Supriharjo, MIP.

Abstracts

The basic problem in equality and expanding of modest walk up apartment distribution access is inequality distribution of modest walk up apartment and still unable to accomodate its region need. This research has purpose to pattern concept of modest walk up apartment location distribution to support expanding and equalization of modest walk up apartment access at Surabaya.

Technical analysis in this research by using some methods, which are : cluster analysis, sturgess model, likert, also descriptive cualitative analysis, with triangulation analysis to pattern modest walk up apartment distribution concept based on region need at Surabaya. Region need Cluster analysis with sturgess model, devide 31 district based on characterictic of modest walk up apartment need at Surabaya, which are : Cluster III (district that has modest walk up apartment need for employee at city), is district that has characteristic modest walk up apartment need with high mark (2 district), cluster I (district that has simple flat house need level that improved for its quality and renovated) is district that has characteristic modest walk up apartment need with medium mark (10 district), cluster II district that has characteristic modest walk up apartment need for urban at urban side/informal sector) is district that has characteristic modest walk up apartment need with low mark (19 district). Based on likert analysis, factors that caused inequality

distribution of modest walk up apartment from society side as modest walk up apartment user are : 1) high influence level is society purchasing power factor, cooperation with company, environment title and readiness of transportation, 2) medium influence level is coordination of government factor, readiness of circulation/pedestrian facility, and readiness of publicity open space, 3) low influence level is location permission factor, readiness of linkage/ city scale utility, and readiness of social interaction facility.

Based on analysis result, the main distribution concept of modest walk up apartment focus to 4 aspects are : location, demand, readiness management, selection and determination of placement for someone who will stay. Equalization expanding distribution of simple flat house based on direction of RTRW 2005-2015, and existing condition also readiness of modest walk up apartment, so there are five locations that correlate between modest walk up apartment need at Surabaya, and factor cause inequality of modest walk up apartment distribution based on direction space management at Surabaya include: Bulak District (10 twin block Gunung Anyar District (1 twin block), Rungkut District (5 twin block), Benowo District (15 twin block), Sukomanunggal District (3 twin block), so main concept of modest walk up apartment distribution for every cluster with modest walk up apartment need directed to : 1) Focus determination modest walk up apartment development priority based on environment readiness and property modest walk up apartment need, 2) Effectivity and efficiency, 3) Participation/ society involvement ,4) Company cooperation, 5) Relation and integration between government, 6), Location permission easiness for buiding buildment permission (IMB), 7) Entry access development and environment street with social function, 8) Modest walk up apartment development management.

Keyword : modest walk up apartment , concept.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya”. Tugas akhir ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Strata-1 di Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, ITS Surabaya.

Penulis sangat menyadari tanpa adanya dukungan baik material maupun spritual dari berbagai pihak, tentunya Tugas Akhir ini tidak dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati maka pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Ir. Rima Dewi Supriharjo, MIP. sebagai dosen pembimbing, yang banyak memberi masukan dan nasihat mulai dari penyusunan seminar, laporan preview sampai dengan penyusunan laporan sidang ujian tugas akhir ini.
2. Putu Gde Ariastita ST, MT yang telah memberikan masukan dalam proses penelitian.
3. Siti Nurlaela, ST, M.Com yang telah memberikan masukan dalam proses penelitian.
4. Prof.Ir. Johan Silas sebagai dosen penguji pada sidang ujian yang telah membuka pikiran Penulis dan memberikan banyak masukan.
5. Ir.Putu Rudy Setiawan, Msc selaku Koordinator Tugas Akhir yang sudah *mensupport* dan telah memberikan masukan dalam proses penelitian.
6. Seluruh dosen pengajar yang telah memberikan masukan dalam proses penelitian.
7. Orang Tuaku: Ir.Iskandar Zulkarnain dan Sovia Asnanik. Terutama papa yang memberikan banyak pemikiran *brilliant* dan mau membagi pengalamannya demi untuk terselesaikannya Tugas Akhir ini.

8. Ikhwan Beladdinilma yang selalu menemani dalam suka maupun duka.
9. Mbak Dwi, Mbak Myrna, Mbak Yuki, Mas Ucup 02 yang mau memberikan waktu luang untuk memberikan masukan dan bantuannya.
10. Para Genk "Cumi" : Dilla, Gomez (Riska), Lia yang selalu memberikan nuansa indah dalam hidup ini, tapi juga saling membantu saat susah.
11. Para "Sutorejo Super Girls", rika, una, laras, cucu, nisa, mbek, isyana, sita, nia yang selalu rame dikontrakan , tapi memberikan motivasi positif.
12. Teman-teman seperjuangan HMPL PL-04 yang selalu kompak, banyak kenangan dan pengalaman yang berharga bersama kalian.
13. Pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu-satu atas semua bantuannya dalam penyusunan tugas akhir ini. Khususnya Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah, Bapak Bambang Vistadi S.Sos dan Ibu Sulistyawati, Bappeko, Ibu Pudji Astuti; Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya, Bapak Nurhadi, ST.MM; PT Perumnas, Bapak Djoko Purwanto; PT.REI, Bapak Tunung.

Sekian, semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua kalangan.

Surabaya, 10 Agustus 2009

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Permasalahan	6
1.3 Tujuan dan Sasaran	6
1.4 Ruang Lingkup	6
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah	7
1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan	7
1.4.3 Ruang Lingkup Substansi	8
1.5 Manfaat Penelitian	8
1.5.1 Manfaat Teoritis	8
1.5.2 Manfaat Praktis	8
1.6 Sistematika Pembahasan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Teoritis Permukiman	13
2.1.1 Komponen- Komponen Permukiman	13
2.1.2 Kendala dalam Pembangunan Permukiman dan Perumahan	14
2.1.3 Persyaratan Suatu Permukiman Yang Ideal	17
2.1.4 Sektor Permukiman dan Perumahan Sebagai Prasarana Ekonomi	19
2.2 Rumah Susun Sederhana : Definisi, Lokasi, Tipologi Bangunan, Peruntukan, dan Permasalahan	21
2.2.1 Definisi	21
2.2.2 Lokasi	23

2.2.3	Tipologi Bangunan Rumah Susun Sederhana	30
2.2.4	Pemanfaatan Hunian/Peruntukan Rumah Susun Sederhana	32
2.2.5	Karakteristik Rumah Susun Sederhana	37
2.3	Permasalahan dalam Pengembangan Rumah Susun Sederhana	39
2.4	Pengelolaan Operasional Rumah Susun Sederhana (Rusuna/Rusunawa)	49
2.4.1	Prinsip-Prinsip Pengembangan Rumah Susun Sederhana	49
2.4.2	Perizinan dan Insentif dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan	56
2.5	Studi Kasus Kawasan Lain yang Dijadikan Acuan	57
2.5.1	Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana di Indonesia	57
2.5.2	Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana di Negara lain	61
2.5.3	Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana di Bangkok	63
2.5.4	Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana di Johor, Malaysia	63
2.6	Sintesa Tinjauan Teoritis	65
2.6.1	Sintesa Karakteristik Berdasarkan Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana	65
2.6.2	Sintesa Faktor-Faktor Penyebab Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana	69
2.6.3	Sintesa Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana	71
2.7	Konseptualisasi Teoritik Dalam Penelitian	75

BAB III	METODE PENELITIAN	77
3.1	Pendekatan Penelitian	78
3.2	Jenis Penelitian	79
3.3	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	79
3.4	Metode Pengambilan Sampel	87
3.5	Metode Penelitian	89
	3.5.1 Metode Pengumpulan Data	89
	3.5.2 Metode dan Teknik Analisa Data	92
3.6	Tahapan Penelitian	97
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	101
4.1	Gambaran Umum Wilayah Penelitian	101
4.1.1	Kondisi Fisik Wilayah	101
4.1.2	Pengembang Rumah Susun Sederhana di Surabaya dan Infrastruktur Pendukungnya	101
4.1.3	Penggunaan Lahan	107
4.1.4	Rumah Susun Sederhana	107
	4.1.3.1 Karakteristik Rumah Susun Sederhana	113
4.2	Analisa	152
4.2.1	Pengelompokkan Wilayah berdasarkan Karakteristik Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana di Surabaya	152
4.2.2	Analisa Faktor –faktor Penyebab Terjadinya Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana dari Pihak Masyarakat sebagai Pengguna Rumah Susun Sederhana	181
	4.2.2.1 Hasil Analisa Survey Pendahuluan	181
	4.2.2.2 Hasil Analisa Survei Formal	183
	4.2.2.3 Tingkat Pengaruh Faktor yang Berpengaruh Terhadap	194

	Penyebab Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya	
4.2.3	Perumusan Prinsip-Prinsip Serta Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana	195
4.2.3.1	Triangulasi Antara Teori, Standar Regulasi da Fakta Empiri	197
BAB V	KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	225
5.1	Kesimpulan	225
5.2	Saran	229
5.3	Kelemahan Studi	230
	DAFTAR PUSTAKA	231
	Lampiran A (Analisa Cluster)	235
	Lampiran B (Analisa Metode Sturgess)	239
	Lampiran C (Hasil Uji Validitas), Likert	249
	Lampiran D Kuisisioner Likert	253
	Lampiran E Harga Tanah Kota Surabaya	258
	Lampiran F Hasil Likert	267

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Wilayah Administrasi	11
Gambar 2.1	Pelaku dan Komponen Pembangunan Perumahan	15
Gambar 2.2	Tinjauan Aspek Kelembagaan	16
Gambar 2.3	Tinjauan Aspek Tanah dan Pentaan Ruang	17
Gambar 2.4	Kerangka Konsep Penelitian	76
Gambar 3.1	Triangulasi Analisis untuk Perumusan Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya	97
Gambar 3.2	Tahapan Penelitian	100
Gambar 4.1	Peta Land Use	111
Gambar 4.2	Peta Kepadatan Penduduk	115
Gambar 4.3	Peta Cakupan Jarak ke Pusat Kota	119
Gambar 4.4	Peta Cakupan Tingkat Persebaran Rumah Tangga Miskin	123
Gambar 4.5	Peta Cakupan Jumlah Tenaga Kerja	127
Gambar 4.6	Peta Cakupan Fasilitas Kesehatan	131
Gambar 4.7	Peta Cakupan Fasilitas Pendidikan	135
Gambar 4.8	Peta Rute Angkutan Umum	139
Gambar 4.9	Peta Nilai Ekonomi Lahan	143
Gambar 4.10	Peta Lahan Kosong Aset Pemerintah	147
Gambar 4.11	Peta Cluster	163
Gambar 4.12	Peta Kebutuhan Rumah Susun Sederhana di Surabaya	179
Gambar 4.13	Bagan Proses Analisa Triangulasi Perumusan Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana	196
Gambar 4.14	Peta Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana	223

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Tata guna tanah dalam kota yang telah ada	23
Tabel 2.2	Standar jarak dalam kota	24
Tabel 2.3	Kebutuhan Rumah Susun Sederhana Berdasarkan Kepadatan Penduduk	27
Tabel 2.4	Pemanfaatan Efektifitas (ruang publik)	32
Tabel 2.5	Penyederhanaan Karakteristik Rumah Susun Sederhana Menjadi Variabel Input Analisis	38
Tabel 2.6	Perbandingan Apartemen Bukan Rusuna dan Rusunami Densitas berdasarkan Luasan	41
Tabel 2.7	Faktor-Faktor Kendala Dalam Pengembangan Distribusi Rumah Susun Sederhana Menjadi Variabel Input Analisis	47
Tabel 2.8	Ukuran bidang tanah dan rapat hunian	62
Tabel 2.9	Luas bidang tanah dan kerapatan hunian	62
Tabel 2.10	Sintesa Karakteristik Rumah Susun Sederhana Berdasarkan Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana	66
Tabel 2.11	Sintesa Karakteristik Rumah Susun Sederhana Berdasarkan Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana	68
Tabel 2.12	Sintesa Faktor –faktor Penyebab Terjadinya Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana	69
Tabel 2.13	Sintesa Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana	72
Tabel 3.1	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Karakteristik Rumah Susun Sederhana	80
Tabel 3.2	Variabel Penelitian dan Definisi Operasional Faktor-Faktor Kendala dalam Distribusi Rumah Susun Sederhana	82

Tabel 3.3	Proporsi Sampel Penghuni Rusuna di Surabaya	88
Tabel 3.4	Urutan Analisis	93
Tabel 4.1	Lokasi Rumah Susun Sederhana di Kota Surabaya	102
Tabel 4.2	Fungsi Kegiatan Penggunaan Lahan di Surabaya	108
Tabel 4.3	Penggunaan Lahan Rumah Susun di Kota Surabaya	109
Tabel 4.4	Kepadatan Penduduk Tahun 2008 Kecamatan di Surabaya	113
Tabel 4.5	Besar Jarak ke Pusat Kota	117
Tabel 4.6	Jumlah Rumah Tangga Miskin Penerima SLT di Surabaya	121
Tabel 4.7	Jumlah Tenaga Kerja Industri	125
Tabel 4.8	Cakupan Fasilitas Kesehatan	129
Tabel 4.9	Cakupan Fasilitas Pendidikan	133
Tabel 4.10	Jumlah Angkutan Umum di Surabaya	141
Tabel 4.11	Lokasi Lahan Milik Pemerintah (BTKD) Yang <i>Sustainable</i> dalam Pengembangan Rusuna di Surabaya	149
Tabel 4.12	Data Awal	153
Tabel 4.13	Data Z-Score	158
Tabel 4.14	Hasil Analisis Cluster	163
Tabel 4.15	Pengelompokkan Wilayah Berdasarkan Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana	165
Tabel 4.16	Perhitungan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana Yang <i>Sustainable</i> di Surabaya	171
Tabel 4.17	Hasil Analisa Kebutuhan Rumah Susun Sederhana Yang <i>Sustainable</i> di Surabaya	173
Tabel 4.18	Uji Validitas dan Reliabilitas Kuisisioner	181
Tabel 4.19	Pembobotan Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Penyebab Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana	184

Tabel 4.20	Hasil Perhitungan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana Berdasarkan Kondisi Eksisting dan Acuan Kebijakan RTRW	203
Tabel 4.21	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana	204
Tabel B-1	Nilai Interval Masing-Masing Variabel	222
Tabel B-2	Nilai Interval Variabel Jarak ke Pusat Kota	223
Tabel B-3	Nilai Interval Variabel Kepadatan Penduduk	224
Tabel B-4	Nilai Interval Variabel Rumah Tangga Miskin	225
Tabel B-5	Nilai Interval Variabel Tenaga Kerja Industri	226
Tabel B-6	Nilai Interval Variabel Fasilitas Kesehatan	228
Tabel B-7	Nilai Interval Variabel Fasilitas Pendidikan	229
Tabel B-8	Nilai Interval Variabel Angkutan Umum	230

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pemukiman dan perumahan adalah merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Perumahan dan pemukiman tidak hanya dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih jauh adalah proses bermukim manusia dalam rangka menciptakan suatu tatanan hidup untuk masyarakat. Peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektifitas dalam penggunaan tanah terutama pada lingkungan/daerah yang padat penduduknya, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatan dari tanah betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak (Sudjono, 2007).

Kawasan terbangun di wilayah kota Surabaya, meliputi hampir 2/3 dari seluruh luas wilayah. Konsentrasi perkembangan fisik kota berada di kawasan pusat kota serta kawasan yang membujur dari utara ke selatan sesuai dengan arah jalur Kalimas. Akan tetapi kecenderungan perkembangan terakhir juga dari kawasan barat sampai ke timur. Kawasan permukiman swadaya oleh masyarakat (kampung) terkonsentrasi di kawasan pusat kota, sedangkan permukiman baru yang disediakan oleh pengembang tersebar di kawasan Surabaya barat, timur, dan selatan. Juga terdapat permukiman vertikal baik berupa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), terkonsentrasi di sebelah selatan kota (Elontah, 2008).

Bertambahnya penduduk kota (baik itu karena kelahiran maupun urbanisasi) tidak diimbangi dengan meningkatnya daya tampung kota. Berdasarkan perkiraan, bahwa penduduk Surabaya pada tahun 2005 berjumlah 3.167.616 jiwa (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya 2005). Maka untuk menampung penduduk tersebut dibutuhkan sekitar 696.180 unit rumah. Dengan asumsi satu rumah dihuni oleh 1 kepala, dengan jumlah

4,5 jiwa/kk. Sedangkan jumlah rumah di Surabaya pada tahun 2005 diperkirakan akan mencapai jumlah 609.356 unit dengan penambahan kebutuhan tiap tahun 53.280 unit. Dari jumlah penambahan tersebut sebagian besar terjadi pada kawasan-kawasan dipinggiran kota (Elontah, 2008).

Kebutuhan perumahan di Kota Surabaya, secara umum dihitung berdasarkan jumlah penduduk, jumlah Kepala Keluarga (KK) dan pertumbuhan penduduk Kota Surabaya. Berdasarkan data BPS dalam Angka 2007, jumlah total penduduk kota Surabaya adalah 2.829.486 jiwa, yang terhimpun dalam 2.829.486: 3,66 = + 773.084 Kepala Keluarga (3,66 merupakan rata-rata anggota rumah tangga) dengan pertumbuhan rata-rata sebesar 0,52% pertahun. Berdasarkan data nasional menyatakan bahwa 70% penduduk kota adalah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), maka kemudian didapati bahwa dari 773.084 Kepala Keluarga, maka terdapat 541.159 kepala keluarga adalah keluarga berpenghasilan rendah. Karena itu, kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) warga Kota Surabaya sangat tinggi tetapi penyediaan rumah sangat terbatas (Asy'ari, 2005). Untuk mencapai target upaya pemerataan dan perluasan akses rumah bagi golongan menengah ke bawah, salah satu instrumen pokoknya adalah dengan menyediakan rumah susun sederhana. Rumah Susun Sederhana yang memadai dan mampu mengakomodasi kebutuhan penduduk setempat merupakan hal penting dan perlu diperhatikan. Distribusi rumah susun sederhana yang merata dan sesuai dengan kebutuhan penduduk golongan menengah ke bawah dapat diintegrasikan dalam jumlah kepadatan penduduk, tingkat ekonomi tiap daerah (prosentase miskin), lahan aset pemerintah yang sudah tersedia minimal dengan luasan 3000 m² dan jumlah ketersediaan dukungan sarana dan prasarana.

Upaya mengembangkan kawasan perumahan di Surabaya seharusnya adalah mengembangkan jenis perumahan vertikal pada kawasan yang lahannya terbatas dan berkepadatan tinggi. Untuk mendukung efektifnya kegiatan-kegiatan utama kota,

terutama kegiatan perdagangan (komersial) dan industri, maka pada kawasan atau lokasi kegiatan tersebut perlu dibangun perumahan dengan fungsi yang saling mendukung, dalam bentuk rumah susun sederhana. Sedangkan pada kawasan industri, baik yang berupa Industrial Estate maupun Komplek Industri diharuskan menyediakan fasilitas perumahan dengan sarana dan prasarana pendukungnya. Seperti juga fasilitas perumahan pendukung kawasan perdagangan (komersial), fasilitas perumahan pendukung kawasan industri dapat berupa rusuna. Hal tersebut dimaksudkan guna meningkatkan efektifitas kerja para karyawannya. Pengaturan dan pengendalian kepadatan perumahan diterapkan dengan memperhatikan kondisi sosial ekonomi masyarakat, kondisi kawasan terbangun serta diorientasikan pada upaya peningkatan kualitas lingkungan setempat. Melihat kondisi Surabaya, dengan fenomena kawasan Utara-Selatan sudah lebih berkembang dibandingkan kawasan Barat-Timur, maka kepadatan perumahan yang adapun berbeda bila dibandingkan kawasan Barat-Timur (RTRW Surabaya 2005).

Permasalahannya, berdasarkan fakta yang ada di Surabaya bahwa kepadatan penduduk tertinggi berada pada Kecamatan Simokerto sebesar 402,42 jiwa/ha (Surabaya Pusat) dan urutan kedua adalah pada Kecamatan Sawahan sebesar 316,73 jiwa/ha berada pada Surabaya Selatan (BPS Dalam Angka 2007). Namun pada kedua kecamatan tersebut, ternyata tidak ada lahan kosong milik pemerintah, minimal luasan untuk rusun sebesar 3000 m². Sedangkan menurut aturan dari Depkimpraswil (2003) dilihat dari klasifikasi kawasan menjelaskan bahwa kepadatan rendah < 150 jiwa/ha kebutuhan Rusun sebagai alternatif untuk kawasan tertentu, kepadatan sedang 151-200 jiwa/ha, kebutuhan akan Rusun disarankan untuk pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu, sedangkan kepadatan tinggi berkisar antara 201-400 jiwa/ha kebutuhan Rusun diisyaratkan. Namun, kebutuhan aktual rumah tidak sebanyak dan seluas seperti yang diperkirakan. Terlihat bahwa kebutuhan jumlah rumah terbesar justru terletak pada kelurahan

Wonokusuma (Kecamatan Semampir) sebesar 48.168 unit dengan rasio 5,4 jiwa/unit (Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya, 2005). Padahal jika dilihat dari persebarannya, lokasi rumah susun cenderung lebih banyak berada di kawasan Surabaya Selatan (rusuna Menanggal, Siwalankerto dan Warugunung), timur (rusuna Penjaringan Sari dan Wonorejo), dan di pusat kota (rusuna Dupak, Sombo, dan Urip Sumoharjo). Hal ini berarti wilayah Surabaya bagian barat dan utara yang belum memiliki rumah susun sederhana, padahal sudah tersedia lahan kosong milik pemerintah. Hal ini terlihat jelas bahwa distribusi rumah susun sederhana yang ada sekarang tersebar secara tidak merata. Dari jumlah rusuna yang ada, secara keseluruhan tersebar dengan jumlah rusuna di masing-masing kecamatan berkisar antara 1-2 rusuna. Namun, persebaran rusuna, justru masih terkonsentrasi pada kawasan pusat kota saja, yang sudah tersebar 4 rusuna. Sedangkan di Kecamatan Rungkut (Surabaya Timur) hanya memiliki 1 rusuna. Berdasarkan data tersebut, menunjukkan bahwa persebaran jumlah rusuna belum sesuai dengan kebutuhannya berdasarkan kepadatan penduduk dan tersedianya lahan kosong milik pemerintah minimal luasan untuk rusuna 3000 m². Persebaran jumlah rusuna cenderung terkonsentrasi di beberapa wilayah Surabaya Pusat dan Selatan saja.

Dengan standar tarif yang relatif lebih rendah pembangunan rumah susun sederhana menjadi alternatif pemenuhan kebutuhan perumahan bagi golongan menengah ke bawah. Dengan memperhatikan kenyamanan penghuninya, pembangunan rumah susun sederhana disertai dengan sarana dan prasarana pendukungnya, seperti contoh pada rusuna Warugunung yang memisahkan kompleks antara hunian, unit usaha, dan fasum, juga pemenuhan utilitasnya yang meliputi instalasi listrik, instalasi air (PDAM), dan instalasi gas. Namun masyarakat setempat tidak dilibatkan sejak awal proses kegiatan pengadaan rumah susun sederhana, seringkali keputusan-keputusan yang diambil kurang memperhatikan keinginan dan

kebutuhan masyarakat. Hal ini mengakibatkan masyarakat tidak berminat untuk tinggal, karena merasa kurang sesuai.

Penyediaan permukiman berupa rumah susun yang ditujukan bagi konsumen golongan menengah ke bawah menjadi salah satu alternatif yang efisien untuk menyikapi konflik kebutuhan perumahan ditinjau dari nilai lahan kota Surabaya yang cukup tinggi. Kota Surabaya bagian barat dinilai perkembangannya cukup lambat jika dibandingkan dengan yang di timur, hal ini mengindikasikan bahwa di Surabaya bagian barat masih banyak lahan-lahan hunian yang dapat dimanfaatkan. Pembangunan rusun dapat dijadikan alternatif pemecahan konflik apabila kepadatannya sudah mulai merambah ke wilayah ini. Wilayah Surabaya bagian utara didominasi oleh kawasan industri dan pelabuhan yang seharusnya tersedia rumah susun untuk menampung karyawan atau buruh yang berada di sekitar kawasan industri (RTRW Surabaya 2005). Karena sempitnya lahan di perkotaan dibanding jumlah penduduk yang membutuhkan, maka Rumah Susun Sederhana merupakan pemecahan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan lahan semakin terbatas (Sudjono, 2007). Daerah yang mempunyai tingkat kepadatan penduduk yang tinggi memiliki permasalahan pada kurangnya ketersediaan hunian, ketidak layakan hunian dan keterbatasan lahan. Hal ini membutuhkan suatu konsep perencanaan dan pembangunan yang tepat agar permasalahan hunian dapat terselesaikan (<http://www.ar.itb.ac.id/wdp> edisi 2005).

Dari uraian diatas, permasalahan mendasar pada pembangunan Rusuna di Surabaya terletak pada ketersediaan dan ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana antar wilayah di Surabaya. Mengingat pentingnya peranan rusun, maka distribusi rusuna merupakan hal penting yang penting untuk diteliti, terutama mengenai keterkaitannya dengan distribusi rusuna sesuai dengan kebutuhan masing-masing wilayah. Karakteristik dan tingkat kebutuhan wilayah yang berbeda-beda

antar kecamatan dapat dijadikan dasar analisa distribusi rusuna di masing-masing wilayah. Pada penelitian ini diarahkan pada distribusi rusuna berdasarkan atas karakteristik dan kebutuhan wilayah untuk dapat menghasilkan pola distribusi rusuna yang sesuai dengan kebutuhan wilayah dan merumuskan suatu konsep untuk mengatasi ketimpangan akses rumah susun sederhana dengan mempertimbangkan masyarakat sebagai pihak penghuni baik sebagai pemilik atau penyewa sarusun.

1.2 Rumusan Permasalahan

Dari latar belakang ini didapatkan rumusan masalah bahwa di Surabaya saat ini, terjadi ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dan belum mampu mengakomodasi kebutuhan wilayah yang merupakan permasalahan pokok yang dihadapi dalam rangka pemerataan dan perluasan akses rusuna. Pertanyaan dalam penelitian ini adalah apa penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Sesuai dengan konsepsi rumusan permasalahan yang telah dikemukakan, maka penelitian ini memiliki tujuan untuk merumuskan konsep distribusi lokasi rumah susun sederhana untuk mendukung perluasan dan pemerataan akses rumah susun sederhana di Surabaya. Untuk mencapai tujuan tersebut maka sasaran-sasaran penelitian yang ingin dicapai yaitu :

1. Pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dari pihak masyarakat sebagai pengguna rumah susun sederhana.
3. Merumuskan prinsip-prinsip konsep penyelesaian ketidakmerataan distribusi Rumah Susun Sederhana berdasarkan kebutuhan wilayah di Surabaya.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Kajian lingkup wilayah Rumah Susun Sederhana yang diteliti adalah seluruh wilayah Surabaya yaitu; Surabaya Barat, Timur, Pusat, Utara dan Selatan. Pada beberapa kecamatan tersebut telah ditetapkan lokasi keberadaan Rumah Susun Sederhana sebanyak 8 Rumah Susun Sederhana yaitu, Rumah Susun Sederhana Dupak, Sumbo, Urip Sumoharjo, Penjaringan Sari, Wonorejo, Warugunung, Siwalankerto dan Menanggal. Rumah Susun Sederhana ini merupakan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW Kota Surabaya tahun 2005-2015 sehingga meskipun terdapat Rumah Susun Sederhana lain yang berada pada satu kawasan tetap tidak termasuk dalam lingkup pembahasan. Batasan wilayah administrasi kajian penelitian dapat dilihat pada **Gambar 1.1**

1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Penelitian ini akan membahas mengenai masalah yang mendasar atas rendahnya pencapaian pemenuhan kebutuhan rumah, dengan penyediaan distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya sehingga dapat dirumuskan prinsip-prinsip konsep penyelesaian ketidakmerataan distribusi Rumah Susun Sederhana berdasarkan kebutuhan wilayah di Surabaya.

Penelitian ini juga akan menganalisa faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya berdasarkan pihak masyarakat sebagai penghuni ruana setempat yaitu mereka yang mengetahui dan paham tentang kondisi lokal setempat (8 kecamatan yang sudah tersebar lokasi rumah susun sederhana di wilayah penelitian), dan mengetahui kebutuhan atau tuntutan pengguna rumah susun sederhana yang berada di wilayah penelitian, serta yang telah merasakan secara langsung dari adanya pembangunan rumah susun sederhana ini, baik efek secara positif ataupun negatif.

Variabel-variabel Rumah Susun Sederhana di Surabaya dalam penelitian ini merupakan hasil sintesa teori dan konsep-konsep yang dipakai dalam penelitian ini.

1.4.3 Ruang Lingkup Substansi

Dalam Penelitian ini teori-teori yang akan digunakan adalah:

1. Teori Pemukiman dan Perumahan
2. Teori Pengembangan Rumah Susun Sederhana dalam Konteks Pengembangan Wilayah
3. Konsep-Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana di dunia

1.5 Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

- 1) **Manfaat teoritis**
Manfaat teoritis bagi pengembangan bidang ilmu perencanaan kota dan wilayah dalam studi teori Pengembangan Rumah Susun Sederhana khususnya mengenai konsep-Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana di dunia, sehingga akan dapat dipaparkan suatu konsep distribusi Rumah Susun Sederhana.
- 2) **Manfaat praktis**
Manfaat yang diharapkan dari studi ini adalah memberikan masukan kepada pemerintah Surabaya selaku regulator dalam melakukan penataan ruang, berupa konsep penyelesaian ketidakmerataan distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya

1.6 Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam penelitian ini selanjutnya akan diuraikan menurut sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi latar belakang studi, permasalahan dan rumusan pertanyaan penelitian, tujuan dan sasaran yang ingin dicapai, ruang lingkup wilayah studi pembahasan, dan substansi serta sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan penjabaran dari kajian literatur mengenai dasar-dasar teori dan referensi-referensi yang berkaitan dengan obyek penelitian. Tinjauan teori yang digunakan adalah pembahasan mengenai teori pertumbuhan dan pengembangan wilayah, teori pemukiman dan perumahan, teori pengembangan rumah susun sederhana, konsep-konsep pengembangan rumah susun sederhana, karakteristik Rumah Susun Sederhana, tipologi bangunan rumah susun sederhana. Dan pada akhir bab ini akan dirumuskan dasar-dasar teori dan konsep-konsep yang dipakai pada penelitian sehingga akan menghasilkan sintesa teori.

BAB III METODE PENELITIAN

Metode penelitian memuat pendekatan dan tahapan yang digunakan untuk menjawab persoalan penelitian dan mencapai tujuan penelitian. Bagian ini juga memuat metode/teknik pengambilan data berikut teknik sampling, selanjutnya dijelaskan teknik dan model analisis yang digunakan untuk menganalisa data yang telah diperoleh. Bagian ini diakhiri dengan merumuskan kerangka tahapan penelitian.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat tahapan mengidentifikasi karakteristik rumah susun sederhana di Surabaya, pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya, mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dari pihak masyarakat sebagai pengguna rumah susun sederhana. Merumuskan prinsip-prinsip konsep penyelesaian ketidakmerataan distribusi Rumah Susun Sederhana berdasarkan kebutuhan wilayah di Surabaya.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Memuat hasil analisa sekaligus jawaban atas pertanyaan penelitian, Bab ini juga memberikan rekomendasi bagi pemerintah Surabaya selaku regulator sehingga bisa menjadi pertimbangan dalam menyusun penataan ruang di Surabaya.

BAB II TINJAUAN TEORI

2.1 Tinjauan Teoritis Permukiman

2.1.1 Komponen-Komponen Permukiman

Menurut Sinulingga (1999), permukiman pada garis besarnya terdiri dari berbagai komponen-komponen yaitu:

a. Lahan atau tanah

Lahan atau tanah yang diperuntukkan untuk permukiman itu dimana kondisi tanah akan mempengaruhi harga-harga dari satuan rumah yang dibangun atas lahan itu. Misalnya apabila tanah yang sangat lembek. Atau merupakan lembah akan memerlukan pekerjaan perbaikan tanah ataupun konstruksi fundasi yang mahal.

b. Prasarana permukiman

Yang dimaksud prasarana permukiman yaitu jalan lokal, saluran drainase, saluran air kotor, saluran air bersih, serta jaringan listrik dan telepon, yang semuanya juga turut menentukan kualitas permukiman yang dibangun.

c. Perumahan (tempat tinggal) yang dibangun

d. Fasilitas umum dan fasilitas sosial

Suatu permukiman akan menjadi ideal apabila telah memiliki kelengkapan sarana yaitu fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, lapangan bermain dan lain-lain dalam lingkungan permukiman itu.

Sedangkan menurut Pratiwi (2008), antara lain:

- Lingkungan alami: tanah
- Kegiatan sosial: manusia (individu), rumahtangga, komunitas
- Bangunan bangunan rumah tinggal
- Sarana dasar fisik dan pelayanan sosio-ekonomi: Warung & toko kebutuhan sehari-hari, Sekolah: TK, Sekolah Dasar, Taman bermain, Mesjid, dll



- Sistem jaringan prasarana dasar fisik: Jaringan jalan, Drainase, Sanitasi, Air bersih, Listrik, komunikasi.

2.1.2 Kendala dalam Pembangunan Pemukiman dan Perumahan

Pusat Studi Properti Indonesia (PSPI, 2005), menegaskan bahwa sektor perumahan, dalam konteks perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, dibangun oleh tiga pilar utama yakni pemerintah, pengembang (developer) dan perbankan. Hal ini bukan berarti mengecilkan peran masyarakat yang punya wewenang paling besar dalam membangun rumahnya, akan tetapi, semata-mata karena alasan ekonomi, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah akan lebih terkonsentrasi untuk memikirkan hidupnya sehari-hari (pangan) daripada masalah sandang apalagi papan.

Menurut Turner, 1976 ada tiga hal penting yang harus di perhatikan untuk menetapkan keberhasilan suatu sistem pembangunan perumahan dan permukiman terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah, yaitu :

1. Nilai Perumahan (*The Value of Housing*).
2. Ekonomi Perumahan (*Housing Economies*).
3. Kewenangan dalam Perumahan (*Authority Over Housing*).

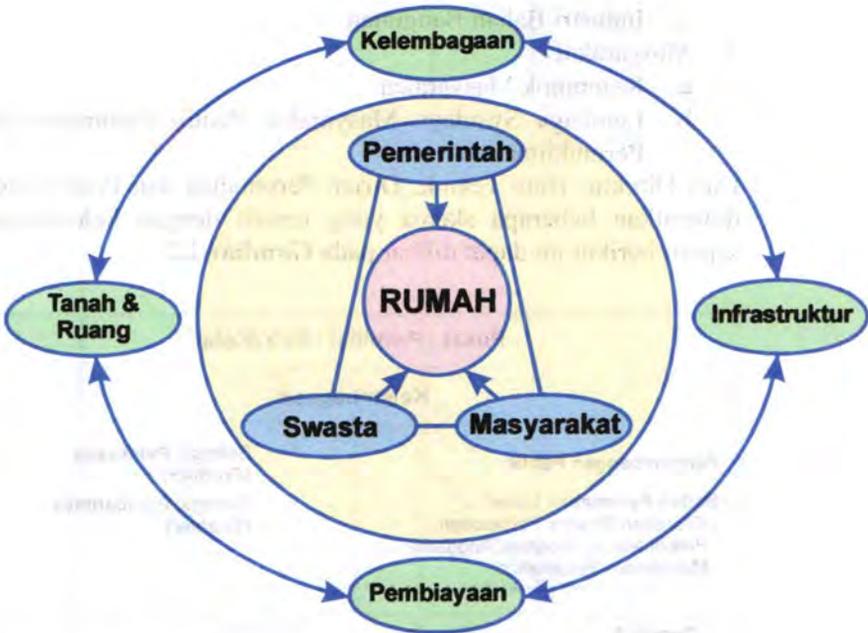
Kendala dalam Pembangunan Pemukiman dan Perumahan dapat dikategorikan dalam 3 kategori yaitu :

1. Kendala finansial.
2. Kendala fisik.
3. Kendala institusional.

Dapat dilihat pada **Gambar 2.1**.

Pada dasarnya, kendala finansial dan fisik, akan dapat direduksi dengan pemecahan masalah pada kendala institusional. Akan sangat sulit mencapai target-target yang ditetapkan oleh pemerintah apabila di antara pemerintah sendiri belum kompak.





Gambar 2.1

Pelaku dan komponen pembangunan perumahan

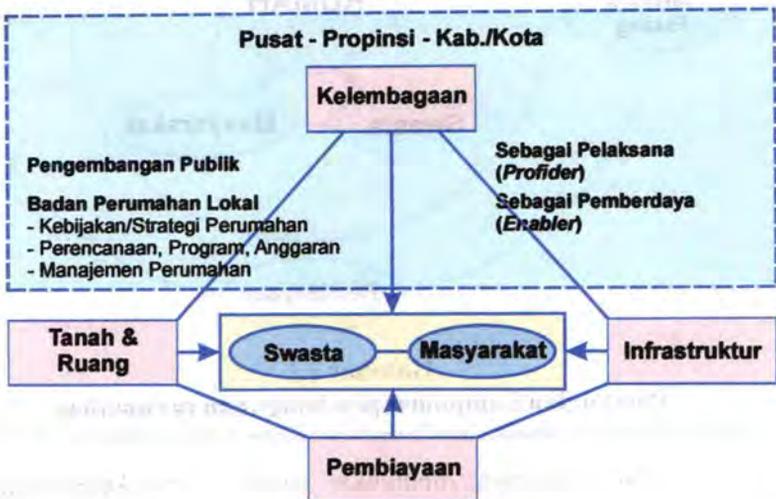
Sumber : Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laporan Akhir RP4D, 2005

Pada dasarnya, dibutuhkan suatu struktur kelembagaan baru yang lebih sederhana di tubuh pemerintah daerah tingkat II, yang mengutamakan sinergitas dalam pelaksanaan program penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Sinergitas tersebut meliputi sinergitas kerja diantara para pelaku pembangunan, yaitu:

1. Pemerintah
 - a. Pemerintah Pusat
 - b. Pemerintah Propinsi
 - c. Pemerintah Kabupaten / Kota
2. Dunia Usaha
 - a. Pengembang
 - b. Perbankan / Lembaga Pembiayaan Perumahan

- c. Industri Bahan Bangunan
3. Masyarakat
 - a. Kelompok Masyarakat
 - b. Lembaga Swadaya Masyarakat Peduli Perumahan dan Permukiman

Dari Direktorat Bina Teknik, Dirjen Perumahan dan Permukiman, didapatkan beberapa skema yang terkait dengan kelembagaan seperti berikut ini dapat dilihat pada **Gambar 2.2**.



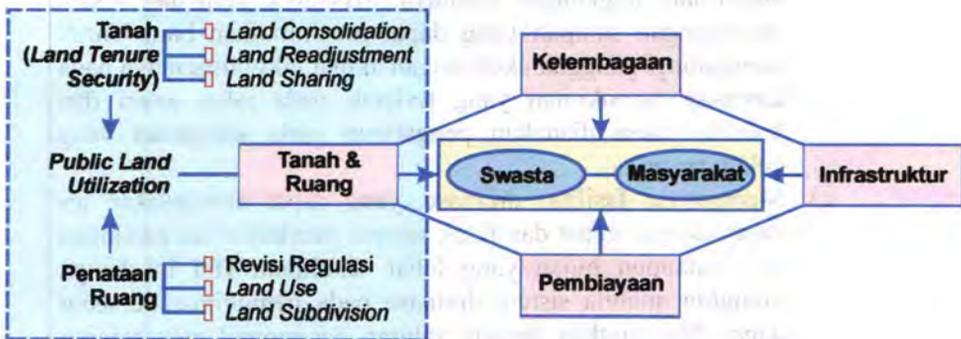
Gambar 2.2

Tinjauan aspek kelembagaan

Sumber : Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laporan Akhir RP4D, 2005

Untuk kendala instansional, utamanya yang terkait dengan regulasi, belum banyak berkurang. Yang mendesak diperlukan adalah regulasi yang kondusif bagi masyarakat dan segenap pelaku pembangunan perumahan. Perijinan yang berbelit-belit sudah saatnya disederhanakan agar memudahkan pengembang dan mempercepat rakyat segera mendapatkan rumah. Seperti harapan dari kalangan pengembang, pemerintah

perlu menyelaraskan koordinasi dari kelembagaan di pemerintahan, termasuk di Pemerintah Daerah. Untuk penyediaan lahan, pemerintah daerah juga harus membantu. Setidaknya dalam hal perijinan, ada standard yang baku baik dari sisi waktu maupun tarif. Menurut Asy'ari (2005), Pemerintah Daerah seharusnya tidak boleh memungut biaya perijinan untuk pembangunan Rumah Sederhana. Apabila ini terjadi, maka diperlukan perombakan yang cukup signifikan dalam kelembagaan pemerintah daerah, utamanya di tingkat II, seperti kota Surabaya dapat dilihat pada **Gambar 2.3**.



Gambar 2.3

Tinjauan aspek tanah dan penataan ruang

Sumber : Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laopran Akhir RP4D, 2005

2.1.3 Persyaratan Suatu Pemukiman Yang Ideal

Menurut Woro, 2002 syarat satuan permukiman adalah sebagai berikut:

- 1 ada lokasi dengan lingkungan dan sumberdaya
- 2 kelompok manusia
- 3 sumberdaya buatan
- 4 fungsi kegiatan ekonomi sosial dan budaya

Menurut Sinulingga (1999), pemukiman yang baik itu yang harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) Mempunyai akses terhadap pusat-pusat pelayanan pendidikan, kesehatan, perdagangan. Akses ini dicapai dengan membuat jalan dan sarana transportasi pada pemukiman tersebut dan akses ini juga harus mencapai perumahan secara individual dengan mengadakan jalan lokal dan terminal transportasi pada lingkungan pemukiman tersebut.
- b) Lokasinya tidak terganggu oleh kegiatan lain seperti pabrik, yang umumnya dapat memberikan dampak pada pencemaran udara atau lingkungan lainnya. Misalnya, jauh dari lokasi pembuangan sampah yang dapat menimbulkan bau. Untuk mengurangi gangguan kebisingan akibat lalu lintas maka pada kawasan pemukiman yang terletak pada jalan arteri dan kolektor akan diadakan pengaturan garis sempadan yang cukup besar.
- c) Mempunyai fasilitas drainase, yang dapat mengalirkan air hujan dengan cepat dan tidak sampai menimbulkan genangan air, walaupun hujan yang lebat sekalipun. Hal ini hanya mungkin apabila sistem drainase pada pemukiman tersebut dapat dihubungkan dengan saluran pengumpul atau saluran utama dari sistem perkotaan. Disamping terkait dengan sistem pembuangan keluar dari lokasi ini maka sistem yang didalam juga harus memenuhi ketentuan teknis sehingga dapat mengalirkan air dengan mudah.
- d) Mempunyai fasilitas penyediaan air bersih, berupa jaringan air distribusi yang siap untuk disalurkan ke masing-masing rumah. Idealnya setiap rumah dapat dilayani oleh fasilitas air bersih. Untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah hal ini kadang-kadang tidak mungkin dilakukan karena mereka tidak mampu memikul biaya sambung. Oleh karena itu akan dilayani dengan kran umum ataupun tangki-tangki air bersih. Untuk pelayanan dengan tangki-tangki air atau kran umum ini

- memerlukan organisasi / persatuan penghuni untuk dapat mengelola fasilitas ini secara bersama.
- e) Dilengkapi dengan fasilitas pembuangan air kotor/tinja , yang dapat dibuat dengan sistem individual yaitu tangki septik dan lapangan rembesan ataupun tangki septi komunal. Untuk pemukiman dengan bangunan yang padat ,maka perlu dibuat sistem perpipaan air kotor.
- f) Pemukiman harus dilayani oleh fasilitas pembuangan sampah secara teratur agar lingkungan pemukiman tetap nyaman.
- g) Dilengkapi dengan fasilitas umum seperti taman bermain bagi anak-anak, lapangan atau taman, tempat beribadat, pendidikan, dan kesehatan sesuai dengan skala besarnya pemukiman.
- h) Dilayani oleh jaringan listrik dan telepon.

2.1.4 Sektor Pemukiman dan Perumahan Sebagai Prasarana Ekonomi

Menurut Witoelar (2001), investasi di sektor perumahan dan properti pada suatu negara berkisar antara 2 – 8 % dari produk domestik bruto (PDB). Besarnya kontribusi dari sektor ini akan meningkat sejalan dengan meningkatnya pertumbuhan ekonomi suatu negara. Pengalaman investasi pada sektor ini di Indonesia kontribusi pertumbuhan ekonomi baru mencapai 2,6 %. Rumah selain kebutuhan dasar bagi manusia yang harus terpenuhi, juga merupakan pendorong kegiatan lain serta mendorong terciptanya lapangan kerja yang cukup signifikan. Hal ini dapat dilihat pada hal-hal sebagai berikut :

1. Pembangunan perumahan dan properti pada umumnya adalah bersifat padat tenaga kerja (labor intensive). Sebagai gambaran bahwa dalam satu milyar rupiah investasi di bidang perumahan dan properti akan menciptakan lapangan kerja secara langsung sebesar 105 orang dan 360 orang secara tidak langsung dalam setahunnya.

2. Investasi di bidang perumahan / properti akan menciptakan efek multiplier terhadap penghasilan sekitar dua kali pada negara berkembang, artinya investasi di sektor perumahan / properti akan menghasilkan dua kali lipat produksi/penghasilan pendapatan nasional. Di Indonesia besarnya multiplier efek ini baru mencapai 170 %.

Menurut Pratitwi (2008), pemukiman dan perumahan sebagai kegiatan produksi (mekanisme formal) berdasarkan karakter kegiatan produksi permukiman dan perumahan, yaitu:

- a. Permukiman dan perumahan sebagai kegiatan produksi: bagian dari kegiatan industri konstruksi:
 - Kegiatan yang selalu berpindah
 - Pembangunan, pengoperasi sarana, pengguna, pemilik, pemelihara, mungkin terdiri dari sejumlah aktor yang berbeda, dan tidak saling berhubungan.
- b. Permukiman dan perumahan sebagai kegiatan pembangunan, perencanaan dan perancangan ruang syarat muatan politis: cenderung berorientasi pada kelompok dominan
- c. Permukiman dan perumahan sebagai benda komoditi fokus kelayakan huni dan “selera pasar” vs Permukiman dan perumahan sebagai bagian pembangunan ruang/ tempat

Namun, dalam kondisi keadaan penduduk kota yang bercampur baur antara tingkat atas, menengah dan ke bawah, maka pendekatan pembangunan pemukiman harus disesuaikan dengan kondisi fisik, ekonomi, sosial budaya suatu kawasan. Pemerintah daerah termasuk pemerintah kota mempunyai tanggungjawab untuk membangun pemukiman dikota agar sesuai dengan standar perencanaan kota yang baik ataupun dapat meningkatkan standar perencanaan itu, setidaknya-tidaknya suatu pemukiman dapat memenuhi syarat-syarat kesehatan ataupun mempunyai harkat dan martabat penduduk sebagai manusia. Ada berbagai cara untuk pembangunan pemukiman, yaitu pembangunan secara individual dan tidak terorganisasi, pembangunan oleh pengembang pembangunan, pembangunan

oleh Perum Perumnas, perbaikan kampung, peremajaan kota, konsolidasi tanah perkotaan dan pembangunan rumah susun (Sinulingga, 1999).

Pada umumnya pembangunan perumahan, salah satunya rumah susun dilakukan oleh Perum Perumnas, yang pada hakikatnya adalah bersifat pengembang., tetapi perusahaan ini lebih memfokuskan kegiatannya pada pemukiman dan rumah-rumah tingkat menengah ke bawah misalnya tipe 70, 45, 36. Perum Perumnas ini telah banyak berbuat tentang pembangunan pemukiman di Indonesia untuk golongan bawah dan di masa mendatang juga peranannya sangat dibutuhkan karena pengembang lain pada umumnya masih enggan membangun untuk rumah susun sederhana, rumah sederhana, rumah sangat sederhana. Agar dapat bersaing dengan pengembang lain maka prasarana ke lokasi Perum Perumnas sering sekali dibangun oleh Pemerintah (Sinulingga, 1999).

2.2 Rumah Susun Sederhana : Definisi, Lokasi, Tipologi, dan Peruntukan

2.2.1 Definisi

Rumah Susun Sederhana berdasarkan Calon Penghuninya dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

1. **Masyarakat Kelas Menengah** Rumah Susun Kelas Menengah Di Surabaya adalah bangunan hunian bertingkat yang terdiri dari unit-unit rumah yang dapat disewa. Selain itu pada Rumah Susun ini juga harus disediakan beberapa fasilitas penunjang yang merupakan bagian bersama yang dimiliki secara bersama pula. Calon penghuni yang menjadi target adalah masyarakat Surabaya berpenghasilan sekitar 3-7 juta/bulan (Erdieyandi, 2005).
2. **Masyarakat Menengah ke Bawah** adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan diatas Rp. 2.500.000 – Rp.3.500.000 untuk target groups PNS TNI/Polri dan Pekerja Swasta dan

pendapatan diatas Rp. 3.500.000 – Rp.4.500.000 untuk target groups pekerja swasta saja (Asy'ari, 2007)

3. **Masyarakat Berpenghasilan Rendah** adalah masyarakat yang mempunyai pendapatan diatas Rp. 1.000.000,- sampai dengan Rp. 2.500.000,- per bulan, untuk target groups PNS TNI/Polri dan Pekerja Swasta atau yang ditetapkan (Asy'ari, 2007).

Rumah Susun Sederhana /Rusunawa ini pada dasarnya ditujukan bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan di bawah Rp.1,5 juta per bulan. Khusus bagi kelompok masyarakat yang berpenghasilan dibawah Rp. 350 ribu per bulan yang kemampuannya relatif sangat terbatas (<http://www.pu.go.id/> , edisi 2004)

Pembangunan Rumah Susun di daerah perkotaan, diharapkan dapat memberi dampak positif terhadap kota sehingga dapat ditata dengan rapi, efisien, dan kota bercitra moderen. Anggapan bahwa kalau Singapura dapat, mengapa kota-kota metropolitan tidak, tanpa memperhitungkan perbedaan demografi, budaya, PDB, kemapanan dalam ekonomi, dan sistem pemerintahan (Darrundono, 2007 dengan perubahan).

Namun Rusun-Rusun secara fisik, telah menjadi monumen kumuh bertingkat, dengan keadaan sanitasi yang menyedihkan, utilitas seperti listrik dan air minum yang tersendat. Rusun-rusun itu telah banyak beralih penghuni, dari MBR menjadi masyarakat berpenghasilan menengah (MBM). Karena rendahnya sewa, maka subsidi yang dikeluarkan oleh pemerintah, dari sejak pembebasan tanah, konstruksi, dan pemeliharaan, cukup besar. Pendapatan dari uang sewa hanya cukup untuk pengelolaan. Dampaknya, pengelola Rumah Susun mengalami kerugian, dan kembali lagi pemerintah mengeluarkan subsidi. Subsidi yang besar untuk suatu sektor pembangunan, menjebak ke opportunity cost, yaitu mengurangi sektor lainnya yang lebih mendesak. Kelemahan manajemen juga merupakan penyebab penampilan Rumah Susun menjadi kumuh dengan kehidupan

sosial penghuninya yang jauh dari keeratan dan keakraban sesama tetangga (Darrundono, 2007).

2.2.2 Lokasi

Pemilihan lokasi Rumah Susun Sederhana menurut Ningtyas (2008) antara lain:

1. Lokasi yang mempunyai lahan cukup dan bebas banjir.
2. Harga jual rumah susun dapat dijangkau oleh masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah.
3. Apabila rumah susun yang dijual secara kredit kepada masyarakat mempunyai bunga yang kecil.
4. Karena rumah susun diperuntukkan bagi masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah maka pemerintah harus memberikan subsidi bagi pen dirikan rumah susun

Menurut Jayadinata, 1999 dalam standar lokasi, dalam penggunaan tanah di kota digunakan peraturan dengan standar yang sudah ditetapkan dapat dilihat pada **Tabel 2.1**. Dan dalam analisis kota yang telah ada atau rencana kota dikenal standar lokasi (*standard for location requirement*) atau standar jarak dapat dilihat pada **Tabel 2.2**.

Tabel 2.1
Tata guna tanah dalam kota yang telah ada

No.	Jenis Penggunaan	Luas tanah (%)	Luas per 1000 jiwa (ha)
1.	Perumahan	43,5	79
2.	Industri	5,3	10
3.	Ruang Terbuka	21,5	37
4.	Pendidikan	3,0	5
5.	Tanah yang tidak/belum terpakai	26,7	49

Sumber : Keeble, 1959 dalam Jayadinata, 1999

Tabel 2.2
Standar Jarak dalam kota

No.	Prasarana	Jarak dari tempat tinggal (berjalan kaki)
1.	Pusat tempat kerja	20 sampai 30 menit
2.	Pusat kota (dengan pasar, dsb)	30 sampai 45 menit
3.	Pasar lokal	$\frac{3}{4}$ km sampai 10 menit
4.	Sekolah Dasar (SD)	$\frac{3}{4}$ km sampai 10 menit
5.	Sekolah Menengah Pertama (SMP)	1 $\frac{1}{2}$ km sampai 20 menit
6.	Sekolah lanjutan Atas (SLA)	20 sampai 30 menit
7.	Tempat bermain anak-anak dan taman lokal	$\frac{3}{4}$ km sampai 10 menit
8.	Tempat olahraga dan rekreasi	1 $\frac{1}{2}$ km sampai 20 menit
9.	Taman untuk umum	30 sampai 60 menit

Sumber : Chapin, 1972 dalam Jayadinata, 1999

Menurut Menteri Negara Perumahan dan Permukiman, (1999) pemilihan lokasi dilihat berdasarkan:

- a) Lokasi pembangunan rumah susun sederhana harus memenuhi persyaratan daya dukung dan kesesuaian lahan untuk bangunan bertingkat (secara ekonomis 5 lantai tanpa elevator).
- b) Perlu diprioritaskan alokasi ruang bagi pembangunan rumah susun sederhana di lokasi sekitar pusat-pusat perkantoran, pusat perbelanjaan, di sekitar kawasan industri, atau di tempat-tempat yang aksesibilitasnya tinggi di sekitar terminal utama angkutan umum kota

- c) Untuk menekan biaya hidup masyarakat berpenghasilan rendah melalui pengurangan biaya transportasi, lokasi rumah susun sederhana sedapat mungkin berdekatan dengan tempat kerja atau mempunyai aksesibilitas yang baik ke tempat kerja dan tersedia angkutan umum yang murah, dengan ketentuan sebagai berikut:
- jarak fisik maksimum 5 km
 - jarak tempuh sekitar 1 jam perjalanan kaki
- d) Biaya terbesar pembangunan rumah susun sederhana adalah dari komponen lahan. Untuk menekan harga jual, perlu diusahakan pemanfaatan tanah milik negara, atau tanah yang dikuasai negara (misal lahan tidur) atau kawasan permukiman kumuh yang perlu diremajakan.
- e) Dalam rangka upaya meningkatkan kualitas lingkungan permukiman, lokasi pembangunan rumah susun sederhana dapat dibangun pada daerah-daerah kumuh dan padat penduduk, yaitu per kelurahan 300 jiwa/ha. Dalam hal lokasi tersebut bukan diperuntukkan bagi kawasan perumahan dan permukiman menurut RTRW Kota, maka sejauh memenuhi kriteria tata ruang dan persyaratan teknis lainnya dapat diadakan peninjauan kembali atas RTRW Kota dan atau rencana rinci ruang kota yang ada untuk mengakomodasikan lokasi bagi pembangunan rumah susun sederhana;
- f) Lokasi pembangunan rumah susun sederhana terletak pada peruntukan kawasan perumahan dan permukiman dengan kepadatan penduduk per kelurahan > 150 jiwa/ha menurut RTRW Kota.
- g) Lokasi dan rancang bangun rumah susun sederhana harus sesuai dan serasi dengan lingkungan. Bagi kota-kota yang telah memiliki Rencana Tata Bangunan dan

Lingkungan (RTBL) maka rancang bangun rumah susun sederhana mengacu pada RTBL.

- h) Penentuan lokasi bagi pembangunan rumah susun sederhana perlu disesuaikan dengan peruntukan lahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang bersangkutan sebagai kawasan permukiman.

Menurut Badan Litbang PU Departemen Pekerjaan Umum (2006) ditinjau dari SNI (Standar Nasional Indonesia) Pd T-03-2005-B, tata cara pemilihan lokasi prioritas untuk pengembangan perumahan dan permukiman di kawasan perkotaan dalam ketentuan teknis pemilihan lokasi untuk pembangunan baru kawasan perumahan adalah pemilihan lokasi untuk kawasan perumahan bersusun harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Lahan yang akan dibangun harus memiliki daya dukung tanah yang memenuhi syarat untuk bangunan tinggi.
- b) Tingkat kepadatan penduduk tinggi dan sangat tinggi dan harga lahan sangat mahal.
- c) Kawasan-kawasan kumuh di lokasi strategis kawasan pusat kota yang tidak mungkin ditingkatkan kondisi fisiknya melalui perbaikan kampung (KIP).
- d) Berada atau dekat dengan kawasan industri, pendidikan, perdagangan.

Menurut Depkimpraswil (2003), pertimbangan-pertimbangan lokasi dalam pengembangan rumah susun dapat dilihat berdasarkan:

1. Kepadatan Penduduk

Pada kawasan-kawasan yang direncanakan memiliki kepadatan penduduk lebih besar dari 200 jiwa/ha berdasarkan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah.

2. Pola Pembangunan

- a. Pembangunan baru pada lahan kosong atau kawasan pengembangan.

- b. Sebagai bagian dari program penataan kawasan, seperti relokasi, permajaaan kawasan kumuh.

Tabel 2.3
Kebutuhan Rumah Susun Berdasarkan Kepadatan Penduduk

Klasifikasi Kawasan	Kepadatan Rendah	Kepadatan Sedang	Kepadatan Tinggi	Sangat Padat
Kepadatan Penduduk	< 150 jiwa/ha	151-200 jiwa/ha	201-400 jiwa/ha	>400 jiwa/ha
Kebutuhan Rusun	Alternatif Untuk Kawasan Tertentu	Disarankan untuk pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu	Diisyaratkan	Diisyaratkan

Sumber : Depkimpraswil, 2003

Menurut Asy'ari (2006) beberapa pemilihan lokasi pembangunan rumah susun antara lain adalah :

1. Tata Ruang

Lokasi rumah susun harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau turunannya (RDTR Kota/Kab., RTRK, RTBL) yang sudah menjadi Peraturan Daerah dan berlaku minimal 2 tahun. Dalam hal peruntukan, lokasi Rumah Susun harus dalam peruntukan HUNIAN, bagi kota-kota yang memiliki Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) maka rancang bangun rumah susun harus mengacu pada RTBL. Khusus untuk rumah susun bagi Mahasiswa, lokasi yang dimaksud harus berada dalam MASTER PLAN Kampus yang bersangkutan. Sebagai landasan legalitas, maka peruntukan tersebut harus disahkan dengan Surat Keputusan Rektor, sedangkan untuk Perguruan Tinggi Swasta harus ditambah dengan pengesahan oleh Ketua Yayasan atau Direktur Perguruan Tinggi. Dalam hal lokasi tersebut bukan

diperuntukkan bagi kawasan Perumahan dan Permukiman menurut RTRW Kota/Kab., maka sejauh memenuhi kriteria tata ruang dan persyaratan teknis lainnya dapat diadakan peninjauan kembali atas RTRW Kota/Kab. Dan atas rencana rinci ruang kota yang ada untuk mengakomodasikan lokasi pengembangan rumah susun.

2. Lahan

- a. Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta tidak dalam status sengketa. Khusus untuk rumah susun bagi mahasiswa, lahan yang akan dibangun rumah susun harus dengan status Tanah Milik Negara dengan hak pakai dan hak pengelolaan, sedangkan untuk Perguruan Tinggi Swasta, status lahan dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik Adat.
- b. Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status Hak Guna Bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.
- c. Lokasi pembangunan rumah susun terletak pada pertumbuhan kawasan perumahan dan permukiman dengan kepadatan penduduk per kelurahan > 150 jiwa/ha menurut RTRW Kota/Kab. atau kawasan industri / perdagangan / pendidikan.
- d. Dalam rangka upaya meningkatkan kualitas lingkungan permukiman, lokasi pembangunan rumah susun dapat dibangun pada daerah-daerah kumuh dan padat penduduk yaitu dengan tingkat kepadatan per kelurahan sebesar 300 jiwa/ha.

3. Aksesibilitas

Setiap bangunan Rusunawa diharuskan didisain dengan mempertimbangkan terhadap faktor aksesibilitas yang mudah dan aman untuk mencapai tempat kerja, sekolah dan pusat-pusat kegiatan lainnya. Untuk mengurangi biaya transportasi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, lokasi rumah susun sedapat mungkin berdekatan dengan tempat kerja atau mempunyai aksesibilitas yang baik ke tempat kerja dan tersedia angkutan umum yang murah dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Jarak fisik maksimum dari lokasi shelter angkutan umum adalah 1.200 meter
2. Jarak tempuh dari lokasi shelter angkutan umum sekitar 1 jam perjalanan kaki.

4. Dukungan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

- a. Suatu bangunan rumah susun harus didukung dengan kelengkapan prasarana, sarana dan utilitas umum. Penyediaan kelengkapan tersebut menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah setempat (investor). Adapun dukungan prasarana, sarana dan utilitas umum yang dimaksud setidaknya meliputi Sarana : Sarana pendidikan, olah raga, kesehatan, peribadatan dan sarana lainnya seperti kantin, pertokoan, dll., yang disesuaikan dengan kapasitas dan kebutuhan target group sebagai penghuni. Prasarana : Jaringan jalan, air limbah, sampah, drainase. Utilitas : Jaringan air bersih, listrik, gas, dan telepon.
- b. Khusus untuk dukungan Prasarana dan Sarana harus sudah tersedia jaringan skala kota. Dalam hal ini apabila belum tersedia, maka Pemerintah Daerah (investor) harus memberikan kesanggupannya dalam penyediaan dan pembangunannya, sehingga pada saat tahap penghunian, semua dukungan kelengkapan tersebut sudah harus dapat difungsikan.

5. Kompatibilitas

Penataan lingkungan rumah susun harus tetap dalam kerangka pengelolaan lingkungan hidup yang menjaga keselarasan, keserasian dan keseimbangan antara manusia dan lingkungan hidup sekitarnya. Secara keruangan makro, keberadaan rumah susun harus disesuaikan dengan lingkungan peruntukan sekitarnya terutama dalam hal kaitannya dengan penyesuaian terhadap target group.

6. Ekologis

Setiap penyelenggaraan rumah susun harus diawali dengan kegiatan studi AMDAL, yang mengkaji masalah lingkungan fisik maupun non fisik khususnya yang terkait dengan kondisi sosial. Hasil studi AMDAL akan mempengaruhi keperluan untuk mendapatkan ijin penyelenggaraan rumah susun. Oleh karena itu setiap penyelenggara rumah susun wajib memperhatikan Tata Ruang.

2.2.3 Tipologi Bangunan Rumah Susun Sederhana

Menurut *Finch* dalam Wayang (1980), pola permukiman dapat diartikan sebagai suatu tempat (ruang) atau suatu daerah tempat penduduk berkumpul dan hidup bersama, menggunakan lingkungan setempat untuk mempertahankan, melangsungkan dan mengembangkan hidupnya. Pengertian pola permukiman dan persebaran permukiman mempunyai hubungan erat. Persebaran permukiman membicarakan sebab-sebab pemencaran permukiman, sehingga pada daerah tertentu terdapat permukiman sedang di daerah lain tidak terdapat permukiman. Persebaran permukiman bervariasi sifatnya, dari sangat jarang sampai sangat padat, dapat mengelompok, dapat tidak teratur, atau teratur.

1. permukiman lebih banyak terdapat pada tanah-tanah yang subur dengan relatif datar yang menguntungkan untuk pertanian,

2. persebaran yang mengelompok atau tidak teratur umumnya terdapat pada wilayah-wilayah yang topografinya tidak seragam.

Tipologi Bangunan Rumah Susun Sederhana menurut Didiharyadi (2009) antara lain:

(1) Rusuna, Rusunawa dan Rusunami

Rusuna (Rumah Susun Sederhana), berupa kumpulan unit-unit hunian (*apartment* atau rumah susun) yang dibuat sesederhana mungkin guna mendapatkan harga yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang menjadi target penghuninya. Sederhana dalam arti memenuhi persyaratan teknis minimal yang dipersyaratkan khususnya dalam hal keselamatan, keamanan dan kesehatan.

Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa) adalah Rusuna yang status kepemilikannya bersifat sewa karena target penghuninya adalah masyarakat yang tingkat ekonomi belum mampu untuk membeli. Disini harus dibedakan dengan mereka yang bermaksud menyewa sehubungan dengan tujuan bertempat tinggalnya sementara, bukan karena tidak mampu.

Rusunami (Rumah Susun Sederhana Milik) adalah Rusuna yang status kepemilikannya adalah hak milik (mengikuti pola *strata title*), merupakan tipologi baru dalam rangka mempercepat penyediaan unit hunian guna memenuhi kebutuhan yang sudah sangat mendesak. Proses pengadaannya melibatkan pihak swasta karena keterbatasan dana yang dimiliki pemerintah.

(2) Rusunami di Kawasan Perkotaan

Sesuai tujuan awal dari program 1000 tower Rusuna bahwa penyediaan Rusunami ini yang salah satunya adalah untuk mengatasi permasalahan transportasi, pergerakan dan penghematan energi, sudah seharusnya lokasi yang dipilih adalah berada di atau paling tidak dekat dengan pusat-pusat kegiatan kota.

Dilihat dari sudut pandang pengembangan properti, kawasan yang dimaksud merupakan lokasi strategis yang memiliki nilai ekonomi tinggi, harga lahannya akan selalu naik.

Disisi lain pengembangan rusunami sendiri bukan merupakan komoditas properti yang menguntungkan secara bisnis.

Demand yang tinggi dan ketersediaan lahan yang terbatas menuntut pembangunan dengan pola vertikal. Hal ini sejalan dengan kebijakan yang diterapkan untuk kawasan perkotaan dalam rangka optimalisasi pemanfaatan lahan dan efisiensi infrastruktur kota.

2.2.4 Pemanfaatan Hunian Rumah Susun Sederhana/Peruntukannya

Rumah Susun sebagai rumah, dapat diartikan suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya. Disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsung proses sosialisasi pada saat seorang individu diperkenalkan pada norma dan adat kebiasaan yang berlaku di dalam suatu masyarakat (Sarlito, 1984).

Tingkatan kebutuhan manusia akan rumah dari tingkat terbawah ke atas, yaitu kebutuhan fisiologis, rasa aman, kebutuhan sosial, harga diri atau kehormatan, dan aktualisasi diri merupakan jenis kebutuhan yang perlu disediakan oleh suatu rumah (Maslow dan Goldstein, 1986).

Tabel 2.4
Pemanfaatan Efektifitas (ruang publik)

Weilmen dan Leighton, (1979)	Ruang publik merupakan kebutuhan ruang yang berfungsi sosial, yaitu sebagai salah satu kebutuhan pokok pemukim untuk mengembangkan kehidupan bermasyarakat.
Newman, (1990)	Ruang publik dapat membangkitkan hasrat penghuni menjadi satu komunitas, sehingga dapat dikondisikan sifat pemakaian, pemeliharaan dan pengawasan secara bersama.

Herlianto, (1986)	Ruang publik dapat digunakan sebagai sarana penambah penghasilan serta aktivitas sosial rumah lainnya. Untuk memenuhi kebutuhan sosial tersebut bentuk rancangan ruang publik dapat berfungsi untuk kegiatan ekonomi penghuninya.
--------------------------	---

Sumber: Maslow dan Kurt Goldstein, 1986

Fasilitas lingkungan sebagai pengikat antar kelompok akan lebih efisien fungsinya, jika berada di batas antar kelompok, artinya ruang publik dapat berfungsi sebagai pengikat antar kelompok unit hunian, yang pada akhirnya berfungsi juga sebagai interaksi sosial (Alexander, 1977).

Ruang publik dilingkungan perumahan menjadi sarana penghuni rumah untuk lebih banyak beraktivitas di luar rumah, karena sebagian dari mereka tinggal dirumah-rumah sempit kota dan pada masyarakat golongan menengah kebawah ruang publik juga dijadikan sarana menambah penghasilan (Herlianto, 1986).

Jadi pada dasarnya perilaku pemanfaatan ruang bersama di rumah susun harus dapat membentuk penghuninya menjadi satu komunitas yang dinamis. Menurut Newman (1990) untuk membentuk satu komunitas perlu rancangan ruang publik yang memberi keleluasaan penghuni untuk saling berkomunikasi.

(Wikan, 2005 dalam <http://www.ar.itb.ac.id/wdp>)

Menurut Erdieyandi, (<http://digilib.petra.ac.id/>, 2005) sarana dan prasarana yang harus disediakan untuk memberikan kemudahan bagi penghuni adalah sebagai berikut:

1. Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai perpipaan dan perlengkapannya.

2. Jaringan Listrik

Jaringan listrik yang memenuhi persyaratan dalam hal pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan, seperti : kebakaran, banjir.

3. Jaringan Gas

Jaringan gas yang memenuhi persyaratan dalam hal pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan.

4. Saluran Pembuangan Air Hujan

Saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas dan pemasangan.

5. Saluran Pembuangan Air Limbah

saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas dan pemasangan.

6. Saluran dan/atau Pembuangan Sampah

saluran dan/atau pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan dan kemudahan.

7. Tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya.

8. Alat Transportasi

Alat transportasi yang berupa tangga, lift atau escalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku; adanya pintu tangga darurat kebakaran, tempat jemuran, alat pemadam kebakaran, penangkal petir, alat/sistem alarm, pintu kedap asap pada jarak-jarak tertentu, generator listrik disediakan untuk rumah susun yang menggunakan lift.

Menurut Sinulingga (1999), beberapa kebutuhan masyarakat yang perlu diperhatikan walaupun tinggal di rumah susun antara lain :

a) **Taman Bermain dan Rekreasi**

Kebiasaan anak-anak kampung kota ialah bermain bersama dan bergerombol. Untuk bangunan horizontal mereka dapat memakai jalan atau lapangan yang ada di sekitar permukiman. Untuk bangunan vertikal ke atas tentu hal ini sudah sangat sulit, terutama untuk kalangan yang tinggal paling atas. Contohnya, untuk memenuhi kebutuhan tersebut, rumah susun Sombu di Surabaya membuat suatu ruang tempat bermain anak-anak pada tiap lantai. Memang hal ini dapat memenuhi kebutuhan tetapi sudah tentu akan

menambah biaya pembangunan yang harus dipikul oleh penghuni. Pada umumnya biaya konstruksi untuk tempat hunian mereka saja tidak mampu dibayarnya, apalagi dengan menambah ruang umum dari konstruksi beton akan mahal. Cara ini hanya mungkin apabila diberikan subsidi.

b) Kegaduhan

Oleh karena kepadatan penghuni yang tinggal di rumah susun maka suara-suara kegaduhan akan mengurangi kenyamanan para penghuni. Untuk mengatasi hal ini perlu dipilih bahan-bahan yang kedap suara, sehingga dapat mengurangi suara kegaduhan. Pemilihan atau penambahan bahan bangunan kedap suara dapat dilakukakn tetapi akan menambah biaya pembangunan, sehingga persoalan ini sama dengan persoalan sebelumnya yaitu perlu mencari dana untuk subsidi.

c) Tempat Menjemur Pakaian

Adalah menjadi kebiasaan bagi ibu rumah tangga untuk menjemur pakaian di bawah sinar matahari. Pada rumah susun biasanya hal ini dilakukan dengan membuat tongkat yang menjulur dari jendela yang mengakibatkan pemandangan yang tidak serasi. Alternatif yang dapat dipakai ialah mengadakan suatu ruangan yang tepat untuk mengeringkan pakaian secara mekanis / elektronik yang lengkap.

d) Tempat Parkir Kendaraan

Tempat parkir kendaraan ini dapat dibuat dilantai bawah dan hal ini akan mengurangi ruang untuk dapat digunakan menjadi rumah.

e) Pembuangan Sampah

Sampah yang berasal dari tiap unit dibuang kebawah melalui suatu terowongan vertikal yang khusus untuk itu. Ukuran terowongan ini harus cukup besar agar tidak terjadi penyumbatan oleh barang-barang yang cukup bersih. Sampah-sampah yang dapat membusuk seperti sayuran, buah-buahan dan makanan harus ditaruh dalam plastik. Hal ini perlu memerlukan pembinaan kebiasaan para penghuni agar

tetap melakukannya , karena apabila diambil akan menimbulkan bau busuk.

f) Kebutuhan Mengadakan Pesta

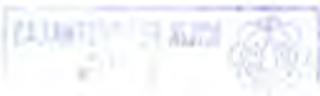
Kebiasaan yang umumnya pada rumah tangga di Indonesia ialah mengadakan kenduri/pesta kecil di rumah yang sering sekali memanfaatkan jalan umum sekaligus ruang tempat pesta. Hal ini tentu tak mungkin dilakukan pada rumah susun. Oleh Karena itu, pada kompleks rumah susun perlu sekali dibangun bangunan umum seperti ruang serba guna. Bangunan serba guna inipun tidak akan dapat dikomersilkan sepenuhnya sehingga pembangunannya tetap akan menjadi beban penghuni.

g) Mengubah Kebiasaan

Karena ruangan yang dibuat pada suatu rumah susun tidak akan mungkin dapat memenuhi kebiasaan yang dilakukan oleh suatu masyarakat sewaktu masih tinggal di rumah biasa, maka untuk dapat menikmati hidup di rumah susun memerlukan suatu upaya-upaya mengubah kebiasaan.

h) Pemeliharaan Rumah Susun

Rumah Susun memerlukan pemeliharaan karena kemungkinan akan terjadi kerusakan-kerusakan seperti saluran air bocor, aliran listrik putus, dsb. Dan walaupun terjadi pada suatu bagian, besar kemungkinan akan mempengaruhi bagian lain dari bangunan. Oleh karena itu, pemeliharaan yang cepat terhadap kerusakan itu sangat diperlukan agar kenyamanan penghuni tidak terganggu, melalui suatu tim pemilikan bangunan yang siap sedia selalu. Untuk pemeliharaan ini memerlukan biaya yang harus dipikul oleh seluruh penghuni.



2.2.5 Karakteristik Rumah Susun Sederhana

1. Lahan

Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, serta tidak dalam status sengketa.

Menurut Imelda (2008), menjelaskan bahwa karakteristik Rumah Susun yang berdiri diatas Hak Pakai atas tanah Negara menurut PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, memiliki karakteristik yang sama dengan rumah susun yang berdiri diatas alas hak yang lain seperti HM, HGU, dan HGB, yakni memiliki eksistensi dan prospek yang bagus di masa mendatang, dan dapat dijadikan alternatif dalam investasi di bidang bisnis property. Hal ini dikarenakan rumah susun yang dibangun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara selain dapat dijadikan sebagai obyek jaminan, dilihat dari subyek pemegang hak nya memiliki jangkauan yang lebih luas dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain yakni memberikan kemungkinan bagi Warga Negara Asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki rumah susun. Dalam Hal jangka waktunya, Hak Pakai yang semula dalam UUPA jangka waktunya tidak ditentukan secara tegas, namun ketentuan yang terkait dengan jangka waktu Hak Pakai dalam UUPA telah dijabarkan dalam PP No. 40 Tahun 1996 yang menentukan bahwa jangka waktu Hak Pakai adalah 25 tahun. Terhadap Hak Pakai yang diberikan di atas Tanah Negara dapat diperpanjang untuk jangka waktu selama 20 tahun dan diperbaharui untuk jangka waktu 25 tahun. Dengan diaturnya jangka waktu Hak Pakai ini dalam PP No. 40 Tahun 1996 ini maka keragu-raguan tentang Hak Pakai ini dapat terjawab.

Dengan pertimbangan bahwa hak pakai merupakan hak yang harus didaftar dan dapat dipindahtangankan sehingga dengan demikian memenuhi asas publisitas, analog dengan HM, HGU, dan HGB, maka rumah susun yang dibangun diatas Hak

Pakai atas Tanah Negara ini dapat juga dijadikan jaminan utang. Berdasarkan Pasal 4 jo. Pasal 27 UUHT, maka penjaminan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara yang sebelumnya juga diatur dalam Pasal 12 jo. Pasal 13 UURS, diberlakukan dengan Hak Tanggungan menurut UUHT. Sehingga tidak perlu diberlakukan lagi pembebanan rumah susun di atas Hak Pakai atas tanah Negara dengan fidusia seperti yang ditentukan dalam UURS.

Karakteristik rumah susun sederhana yang dikeluarkan menurut Imelda, dan Depkimpraswil tersebut dapat disederhanakan menjadi karakteristik rumah susun sederhana yang lebih terukur dapat dilihat pada **Tabel 2.5**. Penyederhanaan karakteristik rumah susun sederhana berdasarkan kebutuhannya akan digunakan sebagai input dalam melakukan analisis.

Tabel 2.5
Penyederhanaan Karakteristik Rumah Susun Sederhana Menjadi Variabel Input Analisis

Sumber	Karakteristik Rumah Susun Sederhana	Penyederhanaan Karakteristik
Imelda (2008)	1.Lahan 2.Status Lahan	Karakteristik 1 dan 2 dapat diwakili oleh variabel Ketersediaan Lahan (Aset Pemerintah)
Asy'ari (2006)	1. Lokasi Lahan 2.Status Lahan 3.Kepadatan penduduk 4.Aksesibilitas Jarak 5. Sarana Pendidikan 6. Sarana Kesehatan 7.Jaringan/utilitas umum	Karakteristik 1 dan 2 dapat diwakili oleh variabel Ketersediaan Lahan (Aset Pemerintah), Karakteristik 4 dapat diwakili oleh variabel orbitrasi ke pusat kota, dan ketersediaan angkutan umum. Variabel kepadatan penduduk, Sarana

Sumber	Karakteristik Rumah Susun Sederhana	Penyederhanaan Karakteristik
		Pendidikan, Sarana Kesehatan, Jaringan/ utilitas umum
Ningtyas (2008)	1. Lokasi 2. Harga Lahan 3. Masyarakat menengah ke bawah	Karakteristik 1 dan 2 dapat diwakili oleh variabel Nilai Ekonomi Lahan, Karakteristik 3 dapat diwakili variabel jumlah rumah tangga miskin penerima SLT
Badan Litbang PU	1. Kedekatan dengan kawasan industri, perdagangan dan jasa, pendidikan 2. Kepadatan penduduk 3. Harga Lahan 4. Daya dukun lahan	Karakteristik 1 dan 2 dapat diwakili oleh variabel dominasi lapangan kerja, jumlah pekerja (tenaga kerja industri) variabel nilai ekonomi lahan, dan variabel kepadatan penduduk

Sumber : Penulis

2.3 Permasalahan dalam Pengembangan Rumah Susun Sederhana

Masalah-masalah yang terjadi dalam pengembangan pembangunan Rusunawa dan Rusunami menurut Didiharyadi (2009) antara lain:

(1) Nilai Ekonomi Lahan

Kawasan perkotaan memang sarat dengan masalah yang bersumber pada aspek lahan, khususnya penetapannya sebagai kota metropolitan yang berbasis pada kegiatan jasa dan informasi, maka sekali lagi nilai ekonomi satu lokasi menjadi dominan. Kota yang berkembang ditandai oleh pesatnya perubahan yang terjadi bentuk fisik (citra)

kawasan-kawasan yang menjadi urat nadi pergerakan penghuninya. Harga lahan di kawasan ini selalu memiliki kecenderungan untuk naik, tidak ada cerita pemilik satu lahan menderita kerugian dikarenakan nilai lahan yang menjadi asetnya.

(2) Kepadatan / Densitas Populasi

- a) Ciri utama hunian Rumah Susun Sederhana adalah luas lantai unitnya yang kecil, sekedar memenuhi kebutuhan minimal bagi satu keluarga serta berbagi prasarana / utilitas / fasilitas tertentu. Tujuannya adalah untuk mendapatkan harga yang terjangkau serta biaya operasi atau pemeliharaan yang rendah. Padahal kebanyakan masyarakat golongan ini rata-rata memiliki jumlah anggota yang cukup banyak, artinya rasio penggunaan ruang menjadi semakin kecil. Hal ini berdampak pada rendahnya rasio penggunaan luas lantai, dengan kata lain jumlah populasi dibanding luas lantai menjadi tinggi. Dengan KLB tertentu akan ditempati oleh populasi yang lebih besar dibanding penggunaan fungsi lainnya (hunian mewah, perkantoran, komersial, dll).
- a. Masalah yang timbul adalah dengan ketentuan KLB yang diijinkan di lokasi ini akan mengakibatkan terjadinya konsentrasi populasi (orang) yang sangat tinggi, menjadi sangat padat. Sebagai contoh 1 unit hunian Rumah Susun Sederhana dengan luas net 30 m^2 menyumbang populasi 4 orang atau jiwa dibanding dengan jumlah populasi sama yang disumbangkan oleh hunian bukan Rumah Susun Sederhana (mewah apalagi) yang luas net nya lebih dari 2 kalinya (sekitar $60 \text{ m}^2 - 150 \text{ m}^2$). Artinya dengan KLB sama tingkat kepadatan jika dipergunakan sebagai Rusuna akan lebih padat (paling tidak 2 kali) dibanding apartemen biasa yang bukan Rumah Susun Sederhana atau mewah. Apabila site ini menempati lahan yang besar tentu menjadi masalah tersendiri dengan adanya densitas tinggi ini. Biasanya pengembangan yang diselenggarakan dalam kerangka

bisnis properti (komersial) akan mensyaratkan luas tertentu supaya menjadi "layak" secara bisnis.

Sebagai referensi satu lokasi :

luas lahan 1 Ha dengan KLB 4

luas lantai yang diijinkan = 40.000 m²gross

Tabel 2.6
Perbandingan Apartemen Bukan Rusuna dan Rusunami Densitas berdasarkan Luasan

Apartemen bukan Rusuna	Rusuna(mi)
rata-rata 100 m ² /unit	rata-rata 40 m ² /unit
Total 400 unit	Total 100 unit
Asumsi 4 jiwa/unit = 1600 jiwa	Asumsi 4 jiwa/unit = 4000 jiwa
densitas= 1600 jiwa/ha	densitas = 4000 jiwa/ha

Sumber: Didiharyadi, 2009

- b. Besarnya populasi ini merupakan keuntungan tersendiri bagi kegiatan komersial di daerah itu yang secara otomatis akan memacu tumbuhnya kegiatan komersial, paling tidak dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari penghuninya. Apabila di satu kawasan terdapat 2 Ha saja lahan untuk Rumah Susun Sederhana, berarti ada sekitar 2.000 unit (rumah) atau sebesar 4 RW atau hampir setengah kelurahan, cukup menjadi dasar hitung-hitungan bisnis dalam pengembangan usaha komersial.
- c. Tingginya densitas menimbulkan masalah yang tidak mudah dalam penyediaan infrastruktur kotanya, diantaranya prasarana listrik, limbah, air bersih, parkir, transportasi, dll

(3) Kebutuhan Ruang Terbuka / Bersama

a) Aspek Keselamatan dan Keamanan

Bagi tipologi bangunan Rumah Susun Sederhana ini dengan karakter penghuni yang berasal dari golongan bawah, penyediaan sarana yang terkait dengan aspek keselamatan dan keamanan tidak dapat diturunkan kualitasnya, justru memerlukan perhatian khusus yang menuntut penerapan

secara konsisten, masif dan jelas. Kebanyakan masyarakat golongan ini menggunakan unit huniannya betul-betul sebagai "tempat tinggal", artinya 24 jam ditempati, karena itu sebagian besar diantaranya akan berada di lahan tersebut. Jadi penanganan pergerakan mereka khususnya pada saat terjadi bencana / musibah seperti kebakaran, gempa bumi, dll harus menjadi perhatian khusus. Harus disediakan ruang terbuka yang bebas bangunan yang dapat menampung seluruh populasi pada saat terjadi bencana/musibah.

b) Sebagai sarana Interaksi Sosial dan Rekreasi

Penghuni bangunan Rumah Susun Sederhana ini adalah mereka yang relatif kurang memiliki akses terhadap pilihan dalam mendapatkan pemenuhan kebutuhan akan sarana / fasilitas rekreasi dibanding kalangan penghuni apartemen biasa (non Rusuna) atau bahkan yang mewah. Sedangkan kebutuhan kegiatan interaksi sosial sangat besar, karena kebutuhan ruang terbuka dan bersifat publik sangat penting untuk disediakan. Standar luasnya dapat tergantung pada jenis fasilitas yang dapat disediakan, namun secara umum dapat diambil standar luas yang memenuhi kriteria kebutuhan "psikologis" (psychological space) yaitu kira-kira seluas bentangan kedua tangan kita atau kira-kira 2 m 20orang. Asumsi yang maksimum digunakan adalah $\frac{3}{4}$ atau 75% dari total jumlah penghuni karena tidak mungkin seluruh penghuni akan meninggalkan rumahnya.

c) Sarana sirkulasi (pedestrian)

Kebanyakan penghuni adalah pekerja formal serta anak usia sekolah yang memiliki pola pergerakan rutin untuk keluar dan masuk bangunan. Beban puncak adalah pagi hari pada saat berangkat bekerja atau sekolah. Yang diperlukan adalah sarana akses sirkulasi baik vertikal maupun horisontal, termasuk luas lobby lift, lobby utama, hal entrance serta pedestrian menuju pemberhentian kendaraan umum (halte/stasiun).

(4) Harga terjangkau

Kebijakan untuk melibatkan swasta dalam proses pengadaan rumah susun sederhana memberikan konsekuensi finansial bahwa seluruh biaya yang tertanam di proyek ini harus dianggap sebagai investasi yang tentunya harus balik modal atau bahkan mendatangkan keuntungan. Bukan sekedar biaya pelayanan publik seperti ketika pengadaannya oleh pemerintah / negara. Hal ini menuntut kreatifitas para pelaku pembangunan Rumah Susun Sederhana untuk mencari terobosan-terobosan yang dapat menyelesaikan permasalahan harga terjangkau. Luas lantai yang digunakan sebagai ruang bersama tentu tidak dapat dimasukkan ke elemen harga jual, namun harus tetap dibangun. Seharusnya area ini menjadi kewajiban pemerintah/negara sebagai satu bentuk pelayanan publik jika pemerintah memiliki dana/anggaran yang cukup besar. Sedang pada saat ini kelihatannya kondisi APBN belum memungkinkan untuk itu, jadi kembali harus diselesaikan oleh pengembang swasta yang menyelenggarakan pembangunan Rumah Susun Sederhana yang bersangkutan. Solusi paling memungkinkan adalah dengan pola subsidi silang, baik dalam skala kawasan, lahan maupun blok bangunan.

Menurut Ningtyas (2008), permasalahan penyediaan rumah susun sederhana adalah terbentur pada keterbatasan dana, karena Rusun sederhana identik benar dengan kemiskinan sehingga dibolak-balik bagaimanapun pengadaan rusun untuk golongan masyarakat ini selalu terbentur pada keterbatasan dana. antara lain:

1. Dana yang kini dimiliki pemerintah maupun
2. Daya beli masyarakat marjinal yang masih serba kekurangan.

Menurut Mauliani (2002) pengadaan perumahan bagi golongan menengah bawah menyangkut berbagai aspek yang saling berkait satu sama lain. Aspek-aspek tersebut menyangkut masalah:

1. Pengadaan lahan,
2. Perangkat aturan, dan juga
3. Manusia pengguna bangunan.

Dalam hal penyediaan perumahan bagi masyarakat golongan menengah bawah, faktor manusia menjadi sangat penting karena tidak terlepas dari berbagai permasalahan yang selalu menyertainya seperti masalah sosial, ekonomi dan budaya, serta faktor psikologinya. Tanpa memperhatikan faktor manusianya, mustahil dapat diciptakan wadah-tempat manusia berkegiatan, yang dapat memenuhi semua kebutuhan yang bersifat fisik (fungsional) maupun yang bersifat psikologis (aktualisasi diri, kesehatan jiwa, dsb).

Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Menengah Bawah khususnya perumahan yang dibangun secara vertikal ke atas atau yang dikenal sebagai Rumah Susun, juga menyangkut faktor fisik seperti:

1) Masalah lahan di perkotaan.

Lahan di perkotaan menjadi masalah yang cukup penting karena terjadi ketidak seimbangan antara demand dan supply, jumlah lahan tetap tetapi jumlah permintaan atas lahan tersebut terus meningkat. Berapa karakteristik dari lahan di perkotaan yaitu:

- a) Masalah lokasi dan transportasi, nilai jual tanah tergantung pada aksesibilitas terhadap jalur transportasi dan fasilitas umum.
- b) Fungsi tanah perkotaan sangat kompleks dan akan saling mempengaruhi dengan unsur sekitarnya.
- c) Tanah di perkotaan membutuhkan jaringan infrastruktur, seperti jalan, listrik, air dan sebagainya, yang membutuhkan dana sangat besar.
- d) Sebagai barang ekonomi, sifat tanah perkotaan sangat kompleks. Tanah dapat digunakan untuk tujuan-tujuan tertentu.

- e) Tanah perkotaan sebagai komoditi ekonomi merupakan sasaran spekulasi. Makin padat penduduk kota, makin meningkat kebutuhan akan lahannya, dan akan mempengaruhi naiknya harga lahan itu sendiri (Binoto dalam Mauliani, 1998).

2) Masalah yang menyangkut fisik bangunan.

Sedangkan penyediaan rumah susun sederhana, juga menyangkut berdasarkan faktor manusianya, yaitu penghuni rumah susun itu sendiri. Pendekatan terhadap faktor manusia penghuni rumah susun ini tujuannya adalah untuk mengetahui pola pikir dan perilaku sosialnya. Hal itu dilakukan atas dasar:

- a. Rumah Susun adalah kompleks hunian yang sangat terlokalisir dan hanya dipisahkan oleh sekat/ dinding. Dengan demikian perilaku sosial seorang penghuni memiliki nilai sensitivitas yang tinggi terhadap penghuni lainnya.
- b. Secara kultural, masyarakat kita sekalipun sudah cukup lama tinggal di kota, sebetulnya masih masyarakat agraris. Dengan demikian, keinginan untuk dekat secara fisik dengan bumi sebagaimana halnya pada hunian horisontal selalu ada. Selain itu, masyarakat kita pada umumnya juga merupakan golongan manusia yang memiliki tingkat kebutuhan interaksi dengan masyarakat sekitar yang tinggi.
- c. Urgensi menumbuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi diri dengan lingkungan baru, yang menjadi syarat adanya rasa memiliki bersama (*sense of belonging*) yang menjadi pondasi untuk mencegah perilaku negatif semacam vandalisme dan depresi (Pane dalam Mauliani, 1997).

Menurut Runkat (2007), keberadaan Rumah Susun Sederhana yang ditempati oleh golongan masyarakat menengah ke bawah yang hidup secara bersama-sama perlu diperhatikan perencanaannya secara utuh, antara lain memperhatikan:

- 1) Latar belakang penghuni akan kebutuhan tinggal di dalam lingkungan tersebut,
- 2) Memperhatikan kebutuhan dan kebiasaan fisik, sosial, ekonomi serta
- 3) Kebiasaan perilaku penghuninya karena hal tersebut akan mempengaruhi perilaku penghuni menciptakan lingkungan tinggal yang sehat dan atau tidak sehat

Pada titik yang optimal banyak terjadi permasalahan teknis dan sosial, terjadi benturan-benturan antara standar rumah susun sederhana sehat dengan perilaku domestik penghuni yang berpengaruh kepada masalah kesehatan lingkungan tinggal. Perubahan kebiasaan sosial tinggal di tengah masyarakat kampung kumuh, tanpa privacy dan sekarang harus tinggal di lingkungan yang baru, teratur, harus mengerti antara hak dan kewajiban, diperlukan perhatian khusus dalam hal kesiapan penghuni, dan segala macam masalah fisik dan non fisik.

Menurut Kuswartojo (2005), menjelaskan bahwa tingkat kesejahteraan penduduk mempunyai kaitan dengan kegiatan ekonomi, karena itu PDRB dan pendapatan perkapita sering digunakan sebagai indikator kemakmuran dan adanya permintaan perumahan yang potensial. Dalam kaitannya dengan kemiskinan, indikator yang disarankan adalah indeks kemiskinan dan indeks pengembangan manusia (IPM). Penyediaan rumah susun sederhana, salah satunya adalah untuk peningkatan kualitas permukiman, dimana hendaknya peningkatan kualitas permukiman ditujukan pada daerah dengan indeks kemiskinan diatas 30% dan daerah dengan IPM dibawah 60.

Faktor-faktor kendala rumah susun sederhana yang dianalisis dapat dilihat pada **Tabel 2.7**

Tabel 2.7
Faktor-Faktor Kendala dalam Pengembangan Distribusi
Rumah Susun Sederhana Menjadi Variabel Input Analisis

Sumber	Faktor-Faktor Kendala Rumah Susun Sederhana	Penyederhanaan Variabel
Didiharyadi (2009)	1. Harga Sarusun 2. Status Lahan 3. Kepadatan penduduk 4. Sarana Ruang terbuka Hijau 5. Sarana interaksi sosial 6. Sarana sirkulasi/ Pedestrian 7. Nilai ekonomi lahan	Kendala 1 dan 2 dapat diwakili variabel Perangkat Aturan, Kendala 3 dapat diwakili variabel Demografi Penduduk Kendala 4,5,6 dapat diwakili variabel Dukungan Pelayanan Sarana dan Prasarana, Kendala 7 dapat diwakili variabel Lahan
Rungkat (2007)	1. Latar belakang penghuni 2. Jenis mata pencaharian 3. Tingkat pendidikan	Kendala 1 dapat diwakili variabel Karakteristik Penghuni/Masyarakat
Kuswartojo(2005)	1. indeks kemiskinan 2. IPM 3. nilai PDRB	Kendala 1,2, dan 3 dapat diwakili variabel Demografi Penduduk
Mauliani (1997)	1. Lokasi 2. Ketersediaan Alat Transportasi 3. Fungsi tanah 4. Ketersediaan Utilitas Umum 5. Jarak Ke Pusat Kota Dan Kegiatan	Kendala 1,5 dan 3 dapat diwakili oleh variabel Lokasi Kendala 2,4 dapat diwakili oleh variabel Dukungan Pelayanan Sarana Dan Prasarana

Sumber	Faktor-Faktor Kendala Rumah Susun Sederhana	Penyederhanaan Variabel
Jayadinata (1999)	1. Keterlibatan Penduduk Miskin 2. Harga tanah 3.Kelembagaan Mengenai Perijinan 4.Standar Dan Kode Pembangunan Kurang Lentur 5.Dana 6.Harga bahan bangunan 7. Masyarakat 8. Kerjasama Pemerintah-Pengembang 9. Koordinasi Pemerintah	Kendala 1 dapat diwakili oleh variabel Demografi Penduduk Kendala 3,4,8,9 dapat diwakili oleh variabel Pengelolaan/Manajemen Kendala 2, 5,6 dapat diwakili oleh variabel Perangkat Aturan Faktor kendala 7 dapat diwakili oleh variabel Karakter Penghuni/Masyarakat

Sumber: Penulis

Berdasarkan tabel diatas dapat disederhanakan menjadi variabel yang lebih terukur dapat dilihat pada **Tabel 2.7.** yang akan digunakan sebagai input dalam melakukan analisis antara lain:

- a) Aksesibilitas : meliputi sub variabel a) Jarak ke pusat kota b) Kedekatan dengan pusat kegiatan kota
- b) Demografi Penduduk : meliputi sub variabel a) Kepadatan penduduk b)Prosentase penduduk miskin
- c) Karakteristik penghuni/masyarakat: meliputi sub variabel a) jenis mata pencaharian b) tingkat pendidikan c) daya beli masyarakat
- d) Dukungan Sarana dan Prasarana : meliputi sub variabel a) sarana sirkulasi b) ruang terbuka bersifat publik c) sarana interaksi sosial d) ketersediaan jaringan/utilitas umum skala kota e) ketersediaan alat transportasi
- e) Lahan : meliputi sub variabel a) Lokasi kerawanan dari banjir b) Lokasi kerawanan dari kebakaran

- f) Perangkat Aturan : meliputi sub variabel a) Status lahan b) harga sarusun c) dana
- g) Pengelolaan/manajemen : meliputi sub variabel a) Kerjasama dengan swasta b) Koordinasi antar pemerintah c) Perijinan lokasi

2..4 Pengelolaan Operasional Rumah Susun Sederhana (Rusuna/Rusunawa)

2..4.1 Prinsip-Prinsip Pengembangan Rumah Susun Sederhana(Rusuna)

Pengelolaan Rusuna/Rusunawa pada dasarnya merupakan kegiatan pengelolaan properti sehingga para pelaku pengelola lokasi perlu memahami prinsip-prinsip dasar dalam pengelolaan properti rumah susun sederhana sewa, yaitu:

- a) Rusunawa merupakan sarana hunian yang bersifat sementara dan dioperasikan berdasarkan sistem sewa dengan hak pengelolaan sepenuhnya menjadi tanggungjawab pengelola ,lokasi untuk melaksanakan pengaturan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b) Pengelolaan Rusunawa dimaksudkan sebagai upaya memelihara prasarana, sarana dan utilitas rusunawa serta lingkungan yang menjadi tanggungjawabnya secara efisien agar dapat mencapai usia teknis dan usia ekonomis sebagaimana yang direncanakan.
- c) Pengelolaan rusunawa meliputi kegiatan teknis, persewaan, pemasaran dan pembinaan, penghuni sewa serta administratif dan keuangan yang menuntut kemampuan penanggungjawab lokasi dalam mengorganisasi sumber daya manusia yang terlibat langsung dan tidak langsung dalam pengoperasian, pemeliharaan,dan perawatan prasarana dan sarana terbangun serta utilitas terpasang.
- d) Kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan merupakan kegiatan-kegiatan yang saling terkait dekat satu sama lainnya karena pengoperasian prasarana dan sarana

tidak dapat berlangsung lama tanpa pemeliharaan dan perawatan, dan petugas yang melakukan kegiatan operasional, sesungguhnya juga melakukan kegiatan perawatan kecil.

- e) Profesionalisme pengelola lokasi dan partisipasi penghuni sewa merupakan kunci utama keberhasilan dalam pengelolaan rusunawa sehingga komunikasi antara pengelola lokasi dan penghuni sewa merupakan faktor penting yang perlu dibina dalam pelaksanaan pengelolaan rusunawa.
- f) Partisipasi penghuni sewa akan ditentukan oleh kualitas pelayanan yang diberikan dan kemampuan pengelola dalam melakukan pembinaan dan komunikasi.
- g) Pencapaian sasaran ekonomis pengoperasian rusunawa sangat tergantung pada tingkat hunian rusunawa dan satuan ruang non hunian. Oleh karena itu, pemasaran merupakan kegiatan penting yang perlu dilakukan secara aktif oleh pengelola lokasi.
- h) Keberhasilan pemasaran akan sangat tergantung pada kondisi prasarana, sarana, dan utilitas yang ditawarkan, serta kualitas pelayanan, kenyamanan dan keamanan lingkungan. Oleh karena itu, pengelola lokasi dituntut untuk menjaga kondisi fisik prasarana, sarana, dan utilitas serta lingkungan sosial yang dikelolanya agar menjadi daya tarik bagi calon penghuni sewa.
- i) Efisiensi pengoperasian prasarana, sarana, dan utilitas dapat tercapai dengan melakukan perawatan prasarana, sarana, dan utilitas untuk mengurangi biaya perbaikan serta konservasi energi melalui pengaturan dalam pengoperasian peralatan yang mengkonsumsi energi listrik (<http://pustaka.pu.go.id> edisi 2007).

Manajemen/organisasi pengelola operasional dapat dikembangkan dengan mempertimbangkan pola penyelenggaraan pembangunan rusunawa dan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Organisasi pengelola operasional selanjutnya disebut sebagai Unit Pengelola lokasi yang dipimpin oleh seorang manajer lokasi.

Secara umum model organisasi unit pengelola lokasi dibedakan dalam 2 model sebagai berikut:

- 1) Model swakelola yaitu pengelola operasional merupakan bagian dari organisasi pemilik atau yang mewakili pemilik rusunawa, yaitu unit pelaksana teknis (UPT) atau badan usaha milik negara/daerah (BUMN/BUMD) atau perhimpunan penghuni/pemilik rusunawa atau perusahaan swasta pengembang rusunawa.
- 2) Model kerjasama operasional yaitu pengelola operasional merupakan pihak ketiga, terdiri dari konsultan properti, koperasi dan perhimpunan penghuni, yang bermitra dengan pemilik/yang mewakili pemilik/pemegang hak pengelolaan aset rusunawa untuk melaksanakan tugas pengelolaan operasional rusunawa dalam jangka waktu yang ditentukan dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Struktur organisasi unit pelaksana teknis (UPT) dapat dikembangkan sesuai dengan kebutuhan organisasi dan lingkup pengelolaan, atau mempunyai bidang-bidang yang mengelola administrasi dan keuangan, teknis serta persewaan, pemasaran dan pembinaan penghuni yang masing-masing dipimpin oleh seorang asisten manajer.

Dalam upaya kesinambungan fungsi pengelolaan dan mempertahankan/meningkatkan layanan kepada penghuni sewa, unit pengelola lokasi perlu mengembangkan komunikasi dan koordinasi dengan pihak-pihak terkait. Perlu adanya pola hubungan kerja organisasi eksternal dan internal: pola hubungan kerja organisasi internal meliputi : unit pengelola lokasi-mitra kerja, unit pengelola lokasi-penghuni sewa, pengelola lokasi-masyarakat.

1. Pola hubungan kerja organisasi eksternal meliputi:

a) Unit pengelola lokasi-pemilik/yang mewakili pemilik/pemegang hak pengelolaan aset rusunawa.

Hubungan kerja antara unit pengelola lokasi dan pemilik/yang mewakili pemilik/pemegang hak pengelolaan aset rusunawa adalah dalam kaitan penugasan yang diberikan pemilik/ yang mewakili pemilik/pemegang hak pengelolaan aset rusunawa kepada unit pengelola lokasi untuk mengoperasikan , memelihara dan merawat aset rusunawa pada lokasi yang ditentukan dengan target yang ditetapkan. Hubungan tersebut dikaitkan dengan 3 tanggungjawab utama pengelolaan, yaitu:

- 1) Pengembangan strategi usaha
- 2) Pengembangan manajemen organisasi
- 3) Pengembangan standarisasi pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas.

b) Unit pengelola lokasi-pemerintah kota/kabupaten

Sebagai bagian dari sistem layanan perkotaan, pengelolaan operasional rusunawa harus dikoordinasikan oleh pengelola daerah. Sebagai pengelola sistem layanan perkotaan, pemerintah kota/kabupaten mempunyai hak dan kewajiban untuk memberikan pembinaan, fasilitasi dan pengawasan kepada setiap penyelenggara pembangunan dalam rangka pengendalian pembangunan di wilayah yang menjadi tanggungjawabnya.

Hubungan kerja antara unit pengelola lokasi dan pemerintah kota/kabupaten dikaitkan dengan fungsi pemerintah kota/kabupaten sebagai Pembina, fasilitator, dan pengawas dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada penghuni sewa, termasuk yang berkaitan dengan masalah teknis bangunan, gedung, ketertiban peggunungan, keamanan lingkungan dan keselamatan penghuni.

c) Unit pengelola-Instansi/Perusahaan Layanan Utilitas Umum

Dalam menjalankan fungsi pengelolaan rusunawa, unit pengelola lokasi perlu melakukan koordinasi dengan instansi

/perusahaan pengelola layanan utilitas umum, untuk menjaga kesinambungan layanan bagi penghuni sewa.

Instansi-instansi tersebut termasuk:

1. PDAM atau perusahaan swasta penyediaan air bersih, dalam rangka koordinasi
2. PLN atau perusahaan swasta penyediaan sumber energi listrik;
3. PN Gas atau perusahaan swasta penyediaan gas;
4. Dinas/PD atau perusahaan swasta pengelola kebersihan dan persampahan

- d) Pengelola lokasi-instansi/lembaga penertiban lingkungan**
 Hubungan kerja pengelola lokasi dengan instansi/lembaga lingkungan dikaitkan dengan koordinasi dalam upaya menciptakan ketertiban dan keamanan lingkungan, termasuk administrasi kependudukan, ketertiban, dan keamanan lingkungan. Yang dimaksud dengan instansi lingkungan pada rusunawa termasuk: Kelurahan, kecamatan dan aparat keamanan lingkungan (Badan Litbang dan permukiman, <http://pustaka.pu.go.id>, 2007).

2. Pola hubungan kerja organisasi internal meliputi:

a) Unit pengelola lokasi-mitra kerja

Dalam melaksanakan fungsi pengelolaan operasional, unit pengelola lokasi dapat melakukan kerjasama dengan pihak ketiga yang berbadan hukum maupun perorangan untuk melaksanakan sebagian dari kegiatan pengelolaan, berdasarkan hubungan kontrak kerja antara pemberi pekerjaan dan pelaksana pekerjaan.

b) Unit pengelola lokasi-penghuni sewa

Hubungan kerja antara unit pengelola lokasi dan penghuni sewa dilakukan :

1. Hubungan berdasarkan perjanjian sewa dalam penghunian sarusunawa antara pengelola lokasi atas nama pemilik/pemegang hak pengelolaan aset rusunawa dan penghuni sewa sesuai dengan ketentuan yang di sepakati.

2. Penghuni sewa sebagai mitra pengelola dalam menjaga ketertiban penghunian dan menciptakan lingkungan rusunawa yang nyaman, aman dan tertib, termasuk ketertiban dalam pemanfaatan prasarana sarana dan utilitas umum.

c) Pengelola lokasi-masyarakat

Hubungan kerja pengelola lokasi dengan unsur masyarakat yang ada di lingkungan rusunawa dikaitkan dengan peran organisasi tersebut sebagai mitra dalam upaya menciptakan ketertiban dan kenyamanan lingkungan rusunawa. Unsur masyarakat juga dapat berfungsi sebagai media untuk penyampaian informasi kepada penghuni dalam rangka sosialisasi peraturan penghunian rusunawa. Yang dimaksud dengan unsure masyarakat pada rusunawa adalah termasuk: RT/RW, organisasi masyarakat, tokoh masyarakat/penghuni sewa secara perorangan, dan lembaga swadaya masyarakat (<http://pustaka.pu.go.id> edisi 2007).

Menurut Jayadinata, 1999 pendekatan dalam pengelolaan adalah dengan membangun kapasitas pengelolaan yang bertumpu pada inisiatif dan partisipasi masyarakat, bersama kelompok swasta, lembaga swadaya masyarakat, dan aparat birokrasi di tingkat lokal. Oleh karena itu, dalam distribusi rumah susun sederhana pada kawasan perkotaan diperlukan suatu manajemen yang tepat dalam, pengelolaan rumah susun sederhana antara lain:

a. Manajemen kota

Manajemen kota adalah suatu konsep holistik. Manajemen atau pengelolaan kota itu bertujuan memperkuat kapasitas kelembagaan pemerintah dan dan kelembagaan swadaya masyarakat dengan membuat kebijakan dan alternatif berbagai program dan melakukan pelaksanaannya dengan hasil yang optimal. Yang merupakan pusat perhatian bagi pemerintah di negara berkembang adalah skema perumahan umum dan perbaikan perumahan kumuh. Rakyat miskin di kota sukar untuk memperoleh perumahan, jasa, prasarana/infrastruktur, karena terdapat beberapa kendala:

- i. Harga tanah dan rumah mahal
- ii. Sukar menjangkau lembaga keuangan
- iii. Penduduk miskin di kota kurang berpartisipasi dalam berbagai proyek perencanaan dan pelaksanaan perumahan
- iv. Biaya/dana yang tidak cukup dari pemerintah dalam program investasi
- v. Standar dan kode pembangunan kurang lentur
- vi. Harga bahan bangunan mahal

b. Pengorganisasian Oleh Pemerintah

Pengorganisasian dua sisi ini memang hanya bisa dilakukan oleh Pemerintah. Dalam negara yang tidak menganut sistem ekonomi pasar, peranan pemerintah memang sangat besar. Demikian juga halnya dengan perumahan, Pemerintahlah yang mengorganisasikan pasokan tetapi sekaligus juga mengatur pendistribusiannya. Peranan negara semacam ini makin ditinggalkan sehingga kini sedikit sekali yang dapat dijumpai, Pemerintah yang langsung mengorganisasikan pembangunan perumahan, Walaupun demikian untuk suatu misi tertentu, bisa jadi Pemerintah memang harus mengorganisasikan pasokan atau pembangunan perumahan dan sekaligus juga mengorganisasikan pengguna rumah tersebut. Di Indonesia terdapat tiga macam pengorganisasian semacam ini. 1) Perumahan dinas dan Perumahan pegawai negeri sipil maupun militer 2) Perumahan untuk program transmigrasi, dan 3) perumahan untuk pengungsi yang ketiganya pengembangannya dapat dilakukan melalui rumah susun (Jayadinata, 1999)

c. Pendekatan Partisipatif Masyarakat

Pendekatan partisipatif masyarakat dilakukan dalam perancangannya atau paling tidak dengan pemahaman yang mendalam atas perilaku calon penghuni rumah susun. Pendekatan ini tidak bisa dilakukan untuk rumah susun yang sengaja dilempar ke pasar. Untuk kondisi ini penghuni lebih

bebas untuk menerima atau menolak, mau membeli, menyewa, atau tidak. Karena, permasalahan yang sering terjadi, penghuninya cenderung mengalihkan kepemilikan huniannya kepada orang lain untuk suatu kompensasi yang memang mereka butuhkan (Jayadinata, 1999).

d. Kerjasama Pemerintah-Pengembang

Dengan dukungan pengembang sebagai mitra Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman, termasuk rumah susun sederhana. Karena masalah kebutuhan rumah tidak hanya menyangkut pasokan saja tetapi daya beli sebagian masyarakat sangat terbatas. Penghasilan pekerja tiap tahun terus meningkat dari tahun ke tahun, tetapi pertumbuhan jumlah pendapatan sebagian besar masyarakat masih jauh dibawah pertumbuhan harga rumah. Ketimpangan ini yang membuat harga rumah makin lama makin jauh dari daya beli masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Terlebih lagi harga rumah yang dihasilkan oleh perusahaan pengembang juga terus meningkat.

Untuk mengatasi kesenjangan antara kemampuan masyarakat terutama MBR, pemerintah memberikan subsidi suku bunga kredit pemilikan rumah. Dalam rangka fasilitasi pemerintah inilah, salah satunya adalah rumah susun sederhana, yang juga harus dicapai para pengembang. Respon pengembang swasta atas fasilitas yang disediakan pemerintah cukup memadai (Kuswartojo, 2005).

2.4.2 Perizinan Dan Insentif Dalam Pembangunan Rumah Susun Sederhana di Kawasan Perkotaan

Menurut peraturan menteri dalam negeri nomor 74 tahun 2007, pemberian kemudahan perizinan dan insentif dalam pembangunan Rusuna di kawasan perkotaan, dilakukan dengan prinsip :

- a. keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan;
- b. mendorong keterlibatan pengembang untuk pembangunan Rusuna;
- c. pengurangan kawasan kumuh di kawasan perkotaan

Pengembang yang memperoleh kemudahan perizinan dan insentif untuk membangun Rusuna, harus memenuhi kriteria antara lain :

- a. Rusuna yang dibangun dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah yang ditetapkan bersama antara Pengembang dan Pemerintah Daerah;
- b. Rusuna yang dibangun sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP); dan
- c. pada lokasi rusuna disediakan fasilitas usaha dan perbelanjaan.

2.5 Studi Kasus Kawasan Lain yang Dijadikan Acuan

2.5.1 Konsep Pengembangan Rumah Susun di Indonesia

1. Pendekatan Maupun Metode Pengelolaan Kota yang Berlandaskan Kebijakan yang Terpadu dan Konsisten Antara Perencanaan Tata Ruang dengan Perencanaan Transportasi,

Yaitu perencanaan tata ruang kota yang dapat meminimalisasi penambahan pergerakan lalu lintas (*Traffic Generation*). Dalam memecahkan masalah transportasi perkotaan perlu dilakukan perubahan pendekatan, yaitu pendekatan yang ditujukan untuk mengurangi laju kebutuhan akan pergerakan dan sarana transportasi, yaitu bagaimana memperpendek jarak lokasi tempat tinggal dengan lokasi tujuan.

Salah satu upaya adalah dengan mengarahkan pembangunan tata guna lahan sedemikian rupa hingga pergerakan yang dibangkitkan (*trip generation*) atau yang tertarik (*trip*

attraction) terjadi hanya pada satu lokasi, atau antar lokasi yang berdekatan saja. Karena semakin jauh bergerak dan semakin lama menggunakan jaringan jalan, semakin besar kontribusi dalam menciptakan kemacetan lalu lintas.

Strategi yang dapat dilakukan antara lain adalah pembangunan pusat-pusat kegiatan terpadu, dengan berbagai jenis dan macam kegiatan, sehingga penduduk dapat melakukan aktivitas ekonomi dan sosial di lingkungan yang sama atau berdekatan. Untuk itu maka pembangunan secara vertikal merupakan salah satu solusi. Dengan pembangunan vertikal, akan terdapat lahan-lahan lebih luas yang dapat dipergunakan untuk membangun berbagai sarana ekonomi dan sosial penduduknya.

2. Pengembangan Unit-unit Lingkungan Mandiri

Salah satu cara penerapan pemikiran meminimalisasi pergerakan di kota-kota adalah tata guna lahan yang memungkinkan percampuran peruntukan, sehingga masyarakat tidak harus melakukan perjalanan jauh untuk keperluan bekerja, berbelanja, bersekolah, berekreasi dsb. Hal tersebut dimungkinkan dengan pembangunan unit permukiman yang dilengkapi berbagai fasilitas ekonomi dan sosial, sehingga merupakan unit permukiman mandiri. Unit-unit permukiman mandiri tersebut merupakan unit-unit bangunan bersusun, sehingga lahan yang dihemat dapat digunakan untuk penghijauan dan hutan kota.

Dalam skala kota, unit-unit mandiri tersebut akan menimbulkan kota dengan pusat majemuk, bukan kota dengan pusat tunggal. Kota dengan pusat majemuk dan unit-unit permukiman mandiri memungkinkan pengurangan perjalanan dengan kendaraan bermotor, karena penghuni unit mandiri telah tercukupi dengan fasilitas sosial ekonomi dalam jarak jangkauan jalan kaki.

Dikaitkan dengan pendekatan tata ruang, konsep menuju kota bebas transportasi dapat ditunjang melalui pemberian

rangsangan atau berbagai kemudahan dan keringanan terhadap pembangunan sistem kegiatan yang ada, berupa penyediaan secara lengkap prasarana dan sarana sosial dan ekonomi untuk berbagai golongan, serta pembangunan rumah susun di dekat kawasan industri dan di dekat tempat kerja dan pusat sosial lainnya.

Konsep ini dapat dikaitkan dengan kegiatan peremajaan lingkungan permukiman kota, mengingat bahwa melalui kegiatan tersebut tidak hanya dapat menampung kebutuhan akan hunian, fasilitas umum/fasilitas sosial maupun sarana lainnya, tetapi akan menciptakan pula ruang terbuka yang dapat lebih meningkatkan kualitas lingkungan sehingga masyarakat mendapatkan lingkungan yang lebih layak.

3. Pembangunan Permukiman Vertikal Dalam Blok-Blok Hunian Bersusun

Pembangunan permukiman secara vertikal dalam blok-blok hunian bersusun merupakan upaya pembangunan yang dapat menghasilkan banyak efisiensi dan penghematan terutama dalam pembangunan prasarana dan sarana, risiko berkurangnya lahan-lahan pertanian produktif serta beririgasi teknis, dan biaya-biaya eksternalitas lainnya. Bagi individu juga diuntungkan, paling tidak berupa penghematan biaya transpor harian keluarga. Dengan demikian maka keterjangkauan atau daya beli mereka bisa lebih meningkat.

Secara lebih rinci, berbagai manfaat dari pembangunan permukiman vertikal atau perumahan dengan blok-blok rumah susun antara lain adalah:

- a. Pemanfaatan lahan secara efisien. Hal ini sebagai jawaban atas keterbatasan dan mahalnya lahan di tengah kota (di sekitar lokasi tempat kerja). Melalui pembangunan vertikal komponen biaya tanah dapat ditekan lebih rendah. Walaupun melalui pembangunan vertikal biaya bangunan mengalami kenaikan sebesar $\pm 20 - 25\%$ per satuan luas bangunan,

namun dapat dihemat biaya tanah lebih dari 50%, bila pembangunan rusun minimal 4 lantai.

- b. Penghematan lahan artinya sangat strategis untuk mengantisipasi perkembangan di masa mendatang, terutama kebutuhan lahan untuk pembangunan sarana dan prasarana.
- c. Sebagai bagian dari kegiatan peremajaan lingkungan permukiman kota, yaitu untuk membangun dan menata ulang kawasan padat dan kumuh di tengah kota. Hal ini penting dikaitkan dengan banyaknya penduduk yang membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja untuk menghemat biaya transpor;
- d. Penghematan komponen biaya prasarana. Perkiraan kasar menyatakan bahwa beban biaya pembangunan prasarana per luas efektif bangunan lebih murah antara 20-30%. Meskipun angka ini tidak terlalu besar, tetapi secara strategis mengurangi beban pembiayaan dari Pemerintah dalam pembangunan perkotaan.
- e. Mengurangi tekanan terhadap lahan pertanian dan jalur hijau di pinggiran kota yang secara strategis menunjang aspek ekologis dan sosial dalam rangka pembangunan kota yang berkelanjutan.

4. Prinsip efisiensi dan efektifitas

Prinsip efisiensi dan efektifitas dalam membangun perumahan dan permukiman dengan pendekatan kawasan skala besar tersebut, telah mendorong banyak pengusaha besar membangun perumahan di Jakarta dan sekitarnya. Dengan menerapkan konsep 'kota baru', konsep *one stop living*, konsep kota mandiri, konsep *super block*, dan berbagai konsep yang mereka pasarkan dengan gigih, telah dan sedang dibangun puluhan rumah susun (apartemen) yang mampu menampung ribuan penghuni dengan biaya trilyunan rupiah. Sebagai contoh salah satu apartemen berlokasi di relative tengah kota yang dapat menampung sekitar 10 ribu penghuni dan menawarkan harga kisaran 800 juta sampai 2 milyar rupiah per unitnya. Suplai

apartemen laku keras dan sudah melebihi booming property sebelum krisis. Pada 1995-1997, pasokannya hanya 16 ribu unit, sedangkan pada 2004-2006 menjadi 24 ribu unit. Pada tahun 2009, sekitar 35 ribu unit hunian tersebut siap masuk pasar Jakarta. Dan yang mengejutkan adalah bahwa 65% diantaranya sudah laku terjual (Jones Lang LaSalle dalam Asy'ari, 2007).

Namun, pembangunan rumah susun (apartemen) tersebut banyak diperuntukkan bagi masyarakat menengah atas. Sekali lagi masyarakat menengah bawah akan mendapatkan lokasi yang cukup jauh dari pusat kota. Namun upaya untuk mewujudkan keseimbangan dan keserasian kawasan melalui prinsip hunian berimbang dimana di dalam suatu kawasan perlu terjadi perimbangan antara masyarakat menengah atas dan masyarakat menengah bawah perlu ditegakkan secara sungguh-sungguh. Yang perlu dicermati selain aspek keserasiannya, juga keterpaduan prasarana dan sarana lingkungan yang dikembangkan, apakah sudah terpadu dengan prasarana lingkungan di kawasan sekitarnya (Asy'ari, 2007).

2.5.2 Konsep Pengembangan Rumah Susun di Negara lain

Menurut Steigenga dalam Jayadinata, 1999 membangun rumah susun atau bangunan bertingkat di kota-kota besar, berarti menghemat tanah. Selanjutnya Steigenga dalam Rainer menjelaskan bahwa keuntungan dalam penghematan tanah dengan membandingkan pemakaian tanah bagi bangunan rendah dan bangunan tinggi, dan menyimpulkan bahwa keuntungan akan ruang/tanah hanya terdapat antara bangunan bertingkat satu dan dua saja, makin tinggi orang membangun, keuntungan akan ruang makin kecil dan akhirnya keuntungan itu dapat di abaikan.

Keuntungan membangun rumah tidak bertingkat/tidak bersusun dibandingkan dengan membangun rumah susun ternyata bahwa terdapat keuntungan ruang/tanah setengahnya.

Tabel 2.8
Ukuran Bidang Tanah dan Rapat Hunian

Tipe unit hunian/rumah	Bidang tanah per unit hunian/rumah (dalam meter)	Rapat hunian/rumah unit hunian/ha
Apartemen kebun, dua tingkat	-	37,5-62,5
Apartemen kebun, tiga tingkat	-	62,5-87,5
Apartemen kebun, bertingkat banyak sampai 12 tingkat	-	125-212,5
Rumah barak dua tingkat	6x30	40,7
	5x30	51,0
Rumah kopel (setengah terpisah)	9x37,5	21,8
	8x37,5	25,0
Rumah terpisah	30x60	5,0
	25x50	8,7
	20x40	8,2
	18x37,5	10,7
		16,2

Sumber: Chiara dan Callender, 1983 dalam Jayadinata, 1999

Tabel 2.9
Luas Bidang Tanah dan Kerapatan Hunian

Tipe unit hunian	Unit hunian per ha bersih (rumah)	Asumsi rata-rata m² tanah per unit hunian (rumah)
Apartemen kebun	125	8
Apartemen kebun, bertingkat banyak sampai 12 tingkat	62,5	16
Rumah barak	37,5	26
Dua keluarga	15	60
Satu keluarga	10	100
Satu keluarga	7,5	125
Satu keluarga	5	200
Satu keluarga	2,5	400

Sumber: Chiara dan Callender, 1983 dalam Jayadinata, 1999

Umumnya pembangunan rumah susun di kota sering dibuat bertingkat dengan maksud menghemat tanah supaya dalam perkembangan kota yang cepat tidak harus memperluas perkotaan dana antara lain tidak mengurangi tanah pertanian. Disamping keuntungan tanah yang didapat dari pelaksanaan bangunan bertingkat itu, terdapat juga kerugian, yaitu biaya membangun bagi bangunan bertingkat dapat lebih besar.

2.5.3 Konsep Pengembangan Rumah Susun di Bangkok

Konsep berbagai tanah (*land sharing*) yang berhasil dilakukan di Bangkok dalam pembangunan rumah susun, yang bertujuan untuk mengefisienkan dan menkapitalisasi tanah negara yang selama ini hanya digunakan untuk permukiman kumuh yang informal dan illegal, sekaligus menjamin kepastian hukum dan kualitas lingkungan permukiman dalam permukiman kumuh tersebut. Ini dilakukan dengan membangun rumah susun sehingga penggunaan tanah dapat dihemat. Hasil penghematan ini dijual kepada perusahaan properti atau perusahaan yang membutuhkan. Hasil penjualan inilah yang digunakan untuk membiayai pembangunan rumah susun.

2.5.4 Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana di Johor, Malaysia

Konsep rumah susun tiga bilik yang diterapkan di Johor Bahru, Malaysia dianggap berhasil dalam mensosialisasikan rumah susun sebagai alternatif hunian perkotaan dapat terlihat dengan masih terjaganya penghijauan dan hutan kota. Mahalnya harga lahan perkotaan, dan pemberlakuan kebijakan pembangunan dan pengembangan lingkungan dari pemerintah, telah pula mempercepat proses alih budaya tinggal bertangga di "*landed house*", menjadi hidup praktis dengan "*vertical house*". Sehingga pengembangan rumah susun di Johor Bahru, telah berhasil menjawab kebutuhan hunian perkotaan dan kawasan

industri, sekaligus telah pula berhasil menjaga kelestarian penghijauan dan hutan kota, dengan konsep membangun keatas perambahan daerah hijau menjadi lebih terkontrol.

Kebijakan pemerintah kerajaan Johor dalam pemenuhan kebutuhan hunian perkotaan, khususnya golongan menengah ke bawah, dilakukan melalui Pejabat Setia Usaha Kerajaan Cawangan Perumahan Johor (sejenis kantor kementerian perumahan) dengan kewenangan yang meliputi program pengadaan, baik yang dibangun pemerintah ataupun melalui kerjasama (MOU) dengan *private sector*, pengaturan harga jual dan kelompok sasaran, bahkan penseleksian dan penetapan penempatan calon penghuni.

Pengembangan rumah susun berlantai lima dilakukan Cawangan Perumahan Johor untuk memenuhi azas keislaman serta dampak psikologi sosial, maka setiap unit rumah susun minimal terdiri dari 3 bilik (kamar tidur) atau rata-rata seluas 65 m². Hal ini berlaku umum, baik bagi rumah sederhana untuk dimiliki atau rumah sederhana sewa yang dibangun pemerintah ataupun *private sector*, baik untuk Rusunami maupun Rusunawa. Keuntungan menempati rumah susun sederhana di Johor bahu, Malaysia lebih manusiawi dan memasyarakat, karena kelompok rumah susun sewa dari seorang supir taksi di johor dengan penghasilan rata-rata RM.1000 hanya dibebani biaya sewa RM.100 bagi satu unit Rusun yang terdiri dari 3 kamar dengan total luas 65 m², jauh lebih manusiawi jika dibandingkan dengan seorang karyawan hotel di Batam berpenghasilan Rp.1.000.000,- harus membayar Rp.200.000,- per orang bagi satu unit Rusun tanpa kamar seluas 24 m², yang dihuni berdua. Oleh karena itu, Pemerintah Kerajaan di Johor Bahru, Malaysia menerapkan konsep rumah susun tiga bilik yang sangat manusiawi, dilengkapi daya listrik 8.800 watt, air pam dan gas, sehingga rumah susun dapat memasyarakat.

Selain itu, penetapan standar besaran suatu ketetapan, baik menyangkut perizinan ataupun pengaturan lainnya, diatur lebih *reasonable* dan manusiawi sehingga layak dan dapat

dilaksanakan, inilah kata kunci yang mengawal keberhasilan program perumahan di Johor. Penerapan ketentuan penghijauan 10% dari lahan yang dikembangkan di Johor Bahru ternyata lebih berhasil dari pada ketentuan penghijauan yang mencapai angka 20-30% dari lahan yang dikembangkan di Indonesia, atau contoh lain; di Johor setiap pengembang yang akan mendevlop lahannya diatas 5 ekar (kurang lebih 2 ha) diharuskan membangun terlebih dahulu rumah murah sebesar 40%, ternyata hasilnya lebih baik dari pada ketentuan 1:3:6 yang diterapkan di Indonesia, yang notabene mengharuskan pengembang untuk membangun 6 unit rumah sederhana setiap membangun 1 rumah mewah.

2.6 Sintesa Tinjauan Teoritis

2.6.1 Sintesa Karakteristik Berdasarkan Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana

Untuk mengetahui karakteristik berdasarkan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana dalam pemerataan dan perluasan akses rumah susun sederhana di Surabaya, maka diperlukan sintesa teori yang tepat. Teori yang digunakan dalam analisis teori ini adalah teori kebutuhan rumah susun sederhana dan karakteristik rusuna. Dapat dilihat pada **Tabel 2.10**.

Tabel 2.10
Sintesa Karakteristik
Berdasarkan Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana

Karakteristik Rusuna	Rungkat (2007)1	Didiharyadi (2009)2	Imelda (2008)3	Ningtyas (2008)4	Erdieyandi (2008)5	Dempkim praswil (2003)6	Menpera (1999)7	Kuswartojo (2005)8
Orbitrasi Ke Pusat Kota	-	-	-	✓	✓	-	✓	-
Nilai Ekonomi Lahan	-	✓	-	✓	✓	-	✓	✓
Ketersediaan Lahan Kosong	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	-
Status Lahan	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	-
Lokasi	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
Kepadatan Penduduk	-	✓	-	-	-	✓	✓	-
Rumah Tangga Miskin	✓	✓	-	✓	-	-	-	✓
Jenis Mata Pencaharian	✓	-	-	-	-	-	✓	-
Jumlah tenaga kerja industri	✓	-	-	-	-	-	✓	-

Karakteristik Rusuna	Rungkat (2007)1	Didiharyadi (2009)2	Imelda (2008)3	Ningtyas (2008)4	Erdieyandi (2008)5	Dempkim praswil (2003)6	Menpera (1999)7	Kuswartojo (2005)8
Pelayanan Sarana Kesehatan	-	✓	-	✓	✓	-	✓	-
Pelayanan Sarana Pendidikan	-	✓	-	✓	✓	-	✓	-
Pelayanan Sarana Perdagangan dan jasa	-	✓	-	✓	✓	-	✓	-
Ketersediaan Jaringan/ Utilitas umum	-	✓	-	✓	✓	-	✓	-

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Dari hasil analisis teori kebutuhan rumah susun sederhana dan karakteristik rusuna, maka didapatkan bahwa karakteristik berdasarkan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana yang digunakan analisis adalah variabel orbitrasi ke pusat kota, nilai ekonomi lahan, ketersediaan lahan kosong (milik Pemerintah), kepadatan penduduk, jumlah penduduk miskin/rumah tangga miskin, dominasi lapangan pekerjaan, jumlah tenaga kerja industri, ketersediaan angkutan umum, sarana kesehatan, pendidikan dan ketersediaan utilitas umum. Dapat dilihat pada Tabel 2.11.

Tabel 2.11
Sintesa Karakteristik Berdasarkan Tingkat Kebutuhan
Rumah Susun Sederhana di Surabaya

Variabel	Penggagas	Keterangan
Orbitrasi Ke Pusat Kotas	1,4,5,7	Digunakan dalam analisis karena tiap kecamatan di Surabaya ada yang berada di pusat kota dan di pinggiran kota, serta kedekatan dengan pusat kegiatan kota (pendidikan, tempat usaha, perbelanjaan, perdagangan dan jasa)
Nilai Ekonomi Lahan	1,2,4,5,7,8	Digunakan dalam analisis karena tiap kecamatan di Surabaya memiliki harga lahan yang berbeda-beda
Ketersediaan Lahan Kosong (milik Pemerintah)	1,2,3,4,5,7	Digunakan dalam analisis karena tiap kecamatan di Surabaya digunakan dalam analisis karena tidak semua kecamatan di Surabaya tersedia lahan kosong milik pemerintah (BTKD).
Kepadatan Penduduk	1,2,6,7	Digunakan dalam analisis karena tiap kecamatan di Surabaya memiliki distribusi kepadatan penduduk tiap kecamatan berbeda-beda, hal ini dapat dilihat dari Jumlah keseluruhan penduduk dibagi dengan luasan lahan, sehingga akan dapat dikategorikan kepadatan rendah-tinggi
Jumlah Penduduk/Rumah tangga Miskin	1,2,48	Digunakan dalam analisis karena tiap kecamatan di Surabaya memiliki tingkat ekonomi yang berbeda-beda.
Dominasi lapangan pekerjaan	1,7	Digunakan dalam analisis karena tiap kecamatan di Surabaya karakteristik

Variabel	Penggagas	Keterangan
Jumlah tenaga kerja industri		penduduk berbeda-beda, dilihat dari demografi penduduk suatu daerah yaitu dari jumlah tenaga kerja, jenis mata pencaharian.
Ketersediaan Sarana Kesehatan	1,2,4,5,7	Digunakan dalam analisis karena tiap kecamatan di Surabaya memiliki distribusi prasarana kota yang tersedia dibagian pusat kota cenderung lebih lengkap, sedangkan semakin kearah pinggiran kota cenderung semakin berkurang ketersediaannya, terbatasnya pada prasarana jalan, listrik, air bersih, gas, sarana interaksi sosial dan rekreasi, dan ruang publik
Ketersediaan Sarana Pendidikan		
Ketersediaan Angkutan Umum		
Utilitas Umum		

Sumber: Hasil Analisis Penulis dari Landasan Teori, 2009

2.6.2 Sintesa Faktor-faktor Penyebab Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya

Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dalam pemerataan dan perluasan akses rumah susun sederhana di Surabaya dapat dilihat pada **Tabel 2.12**.

Tabel 2.12
Sintesa Faktor- Faktor Penyebab Terjadinya Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana

Variabel	Sub Variabel	Mauliani (2002)	Ningtyas (2008)	Didiharyadi (2009)	Badan Litbang PU (2006)	Asy'ari (2006)
Aksesibilitas	Jarak ke pusat kota	✓	-	✓	✓	✓
	Kedekatan dengan pusat kegiatan					
Demografi Penduduk	Kepadatan Penduduk	✓	✓	✓	✓	-
	Prosentase Penduduk Miskin					

Karakteristik Penghuni	Jenis mata pencaharian	✓	✓	-	✓	-
	Tingkat Pendidikan					
	Daya beli masyarakat					
Dukungan Pelayanan Sarana dan Prasarana	Sarana sirkulasi/ pedestrian	✓	-	✓	-	✓
	Ruang terbuka bersifat publik					
	Sarana interaksi sosial dan rekreasi					
	Ketersediaan jaringan/utilitas skala kota					
	Ketersediaan alat transportasi					
Lahan	Kerawanan dari banjir	✓	-	✓	✓	✓
	Kerawanan dari kebakaran					
Perangkat Aturan	Status lahan	✓	✓	✓	-	✓
	Harga satuan unit rusun					
	Dana					
Pengelolaan/ manajemen	Kerjasama dengan swasta	✓	-	✓	✓	✓
	Koordinasi antar pemerintah					
	Perijinan lokasi					

Sumber: Hasil Analisis, 2009

Berdasarkan hasil penjabaran diatas maka dapat diadaptasi prinsip-prinsip dan kendala dalam pemerataan dan perluasan akses rusuna yang dapat digunakan sebagai indikator/variabel untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana. Adapun variabel yang dapat digunakan untuk analisis adalah:

- a. Aksesibilitas : meliputi sub variabel a) Jarak ke pusat kota b) Kedekatan dengan pusat kegiatan kota
- b. Demografi Penduduk : meliputi sub variabel a) Kepadatan penduduk b) Prosentase penduduk miskin
- c. Karakteristik penghuni/masyarakat: meliputi sub variabel a) jenis mata pencaharian b) tingkat pendidikan c) daya beli masyarakat
- d. Dukungan Sarana dan Prasarana : meliputi sub variabel a) sarana sirkulasi b) ruang terbuka bersifat publik c) sarana interaksi sosial d) ketersediaan jaringan/utilitas umum skala kota e) ketersediaan alat transportasi
- e. Lahan : meliputi sub variabel a) Lokasi kerawanan dari banjir b) Lokasi kerawanan dari kebakaran
- f. Perangkat Aturan : meliputi sub variabel a) Status lahan b) harga sarusun c) dana
- g. Pengelolaan/manajemen : meliputi sub variabel a) Kerjasama dengan swasta b) Koordinasi antar pemerintah c) Perijinan lokasi

2.6.3 Sintesa Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana di Surabaya

Dari penjabaran teori sebelumnya bahwa konsep pengembangan rumah susun sederhana di Surabaya, didapatkan dari penggabungan teori-teori dari *literature* dan dari luar negeri. Oleh karena itu, dapat dilakukan sintesa sebagai berikut:

Tabel 2.13
Sintesa Konsep Pengembangan
Rumah Susun Sederhana

Referensi	Konsep Pengembangan
Asy'ari (2007)	<p>Konsep Pengembangan Rumah Susun melalui pendekatan maupun metode pengelolaan kota yang berlandaskan kebijakan yang terpadu dan konsisten antara perencanaan tata ruang dengan perencanaan transportasi:</p> <p>1. Pengembangan Unit-unit Lingkungan Mandiri Dikaitkan dengan pendekatan tata ruang, konsep menuju kota bebas transportasi dapat ditunjang melalui pemberian rangsangan atau berbagai kemudahan dan keringanan terhadap pembangunan sistem kegiatan yang ada, berupa penyediaan secara lengkap prasarana dan sarana sosial dan ekonomi untuk berbagai golongan, serta pembangunan rumah susun di dekat kawasan industri dan di dekat tempat kerja dan pusat sosial lainnya.</p> <p>2. Pembangunan Permukiman Vertikal Dalam Blok-Blok Hunian Bersusun Pembangunan permukiman secara vertikal dalam blok-blok hunian bersusun merupakan upaya pembangunan yang dapat menghasilkan banyak efisiensi dan penghematan terutama dalam pembangunan prasarana dan sarana, risiko berkurangnya lahan-lahan pertanian produktif serta beririgasi teknis, dan biaya-biaya eksternalitas lainnya. Bagi individu juga diuntungkan, paling tidak berupa penghematan biaya transpor harian keluarga. Dengan demikian maka keterjangkauan atau daya beli mereka bisa lebih meningkat.</p> <p>3. Prinsip Efisiensi dan Efektifitas upaya untuk mewujudkan keseimbangan dan keserasian kawasan melalui prinsip hunian berimbang dimana di dalam suatu kawasan perlu terjadi perimbangan antara masyarakat menengah atas dan masyarakat menengah bawah perlu ditegakkan secara sungguh-sungguh. Yang perlu dicermati selain aspek keserasiannya, juga keterpaduan prasarana dan sarana lingkungan yang dikembangkan, apakah sudah terpadu dengan prasarana lingkungan di kawasan sekitarnya</p>

Referensi	Konsep Pengembangan
Jayadinata (1999)	<p>1. Pendekatan partisipatif masyarakat dilakukan dalam perancangannya atau paling tidak dengan pemahaman yang mendalam atas perilaku calon penghuni rumah susun. Pendekatan ini tidak bisa dilakukan untuk rumah susun yang sengaja dilempar ke pasar. Untuk kondisi ini penghuni lebih bebas untuk menerima atau menolak, mau membeli, menyewa, atau tidak. Karena, permasalahan yang sering terjadi, penghuninya cenderung mengalihkan kepemilikan huniannya kepada orang lain untuk suatu kompensasi yang memang mereka butuhkan.</p> <p>2. Manajemen Kota yang merupakan Konsep Holistik Pendekatan dalam pengelolaan adalah dengan membangun kapasitas pengelolaan yang bertumpu pada inisiatif dan partisipasi masyarakat, bersama kelompok swasta, lembaga swadaya masyarakat, dan aparat birokrasi di tingkat lokal. Oleh karena itu, dalam distribusi rumah susun sederhana pada kawasan perkotaan diperlukan suatu manajemen yang tepat dalam pengelolaan rumah susun sederhana.</p>
	<p>Konsep berbagai tanah (land sharing) yang berhasil dilakukan di Bangkok dalam pembangunan rumah susun , yang bertujuan untuk mengefisienkan dan menkapitalisasi tanah negara yang selama ini hanya digunakan untuk permukiman kumuh yang informal dan illegal, sekaligus menjamin kepastian hukum dan kualitas lingkungan permukiman dalam permukiman kumuh tersebut. Ini dilakukan dengan membangun rumah susun sehingga penggunaan tanah dapat dihemat. Hasil penghematan ini dijual kepada perusahaan properti atau perusahaan yang membutuhkan. Hasil penjualan inilah yang digunakan untuk membiayai pembangunan rumah susun.</p>
Kuswantojo (2005)	<p>Dengan dukungan pengembang sebagai mitra Pemerintah dalam melaksanakan pembangunan perumahan dan permukiman, termasuk rumah susun sederhana. Karena masalah kebutuhan rumah tidak hanya menyangkut pasokan saja tetapi daya beli sebagian masyarakat sangat terbatas. Untuk mengatasi kesenjangan antara kemampuan masyarakat terutama MBR, pemerintah memberikan subsidi suku bunga kredit pemilikan rumah. Dalam rangka fasilitasi pemerintah inilah, salah satunya adalah rumah susun sederhana, yang juga harus dicapai para pengembang. Respon pengembang swasta atas fasilitas yang disediakan pemerintah cukup memadai</p>

Referensi	Konsep Pengembangan
Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan	<p>Konsep BLU (Biaya Layanan Umum) Konsep ini digunakan untuk membiayai maintenance rusuna yang mahal, dengan cara pengelola rusuna yang terbentuk dari UPTD (Unit Pengelola Teknis Daerah) dari pemkot mengelola dari hasil pembayaran penghuni rusuna untuk membiayai kembali pemeliharaan rusuna.</p>
Peraturan menteri dalam negeri nomor 74 tahun 2007	<p>Prinsip pemberian kemudahan perizinan dan insentif dalam pembangunan Rusuna di kawasan perkotaan, dilakukan dengan prinsip :</p> <p>d. keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan;</p> <p>e. mendorong keterlibatan pengembang untuk pembangunan Rusuna;</p> <p>f. pengurangan kawasan kumuh di kawasan perkotaan</p>
Badan Litbang dan permukiman, (2007)	<p>Pendekatan dalam pengelolaan kerjasama organisasi eksternal-internal melalui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kerjasama antar daerah - Keterkaitan dan integrasi antar pemerintah dalam pemenuhan sarana dan prasarana lingkungan rumah susun sederhana

Sumber: Hasil Analisa, 2009

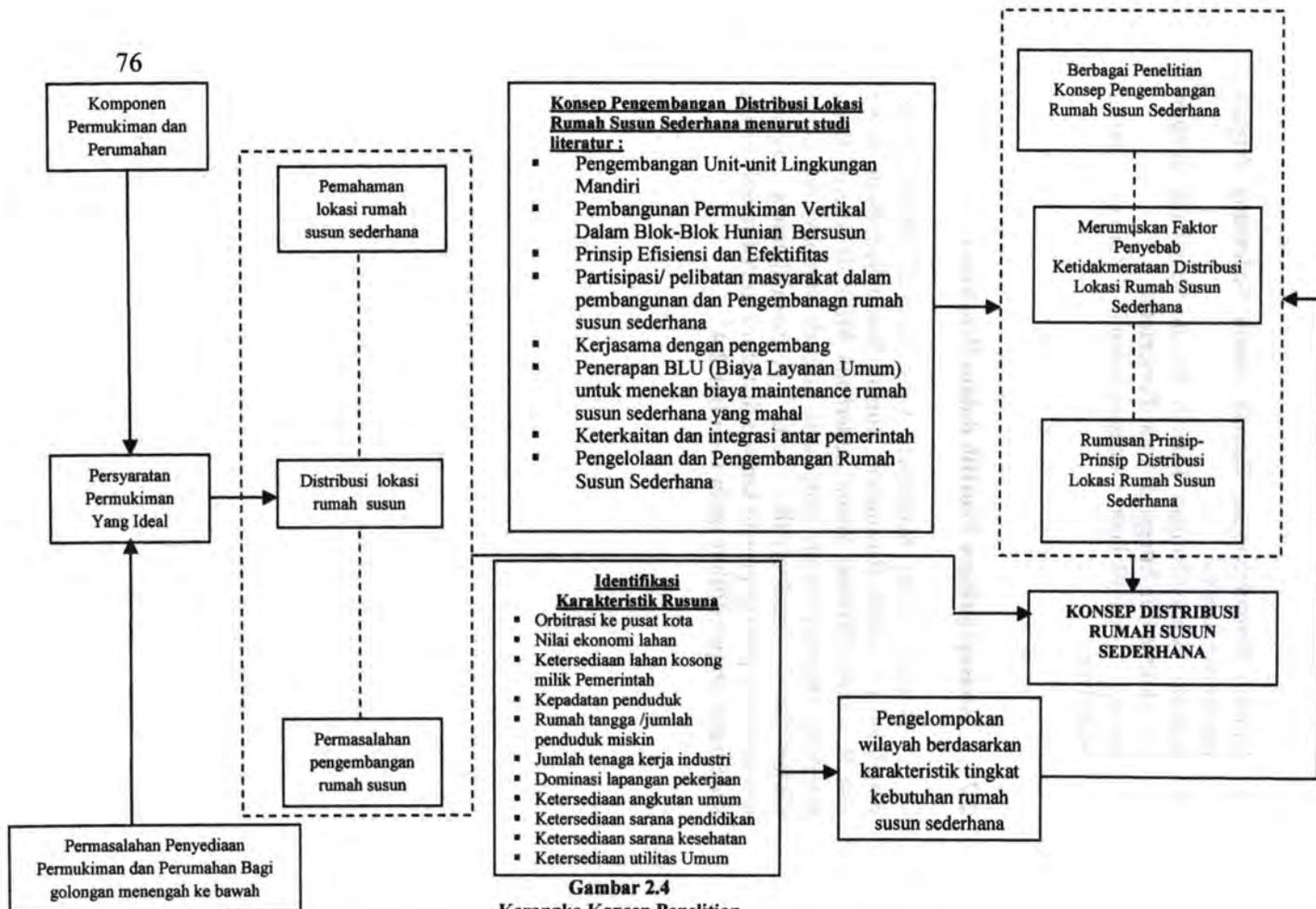
Berdasarkan tujuan dari penelitian ini, maka sintesa untuk mengetahui indikator konsep pengembangan rumah susun sederhana di Surabaya berdasarkan tinjauan pustaka yang membahas mengenai prinsip-prinsip pengelolaan rumah susun sederhana dan pengembangannya, maka dapat diperoleh hasil analisa teori yang menunjukkan bahwa konsep pengembangan rumah susun sederhana di Surabaya, dapat mengadaptasi beberapa konsep berikut:

1. Konsep Pengembangan Unit-unit Lingkungan Mandiri
2. Konsep Pembangunan Permukiman Vertikal Dalam Blok-Blok Hunian Bersusun
3. Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana dengan Prinsip Efisiensi dan Efektifitas
4. Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana dengan Partisipasi/ pelibatan masyarakat

5. Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana dengan Kerjasama Swasta
6. Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana dengan Keterkaitan dan Integrasi Antar Pemerintah
7. Konsep Pengelolaan Pengembangan Rumah Susun Sederhana.

2.7 **Konseptualisasi Teoritik dalam Penelitian**

Rumah Susun Sederhana yang menjadi obyek dalam penelitian ini adalah Rusunawa/ Rumah Susun Sederhana Sewa dan Rusunami/ Rumah Susun Sederhana Milik di seluruh Kota Surabaya. Rumah Susun Sederhana kota di Surabaya ini perlu diidentifikasi karakteristik serta permasalahannya untuk merumuskan prinsip-prinsip konsep distribusi lokasi rumah susun sederhana. **Dapat dilihat pada Gambar 2.4**



Gambar 2.4
Kerangka Konsep Penelitian

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Positivisme yang bersumber pada empiri fakta dimana ilmu yang dibangun berasal dari hasil pengamatan indera dengan didukung landasan teori (Muhadjir, 1990:13-34). Pendekatan ini biasanya dengan menggunakan metode theoretical analytic dan empirical analytic.

Metode theoretical analytic ini menggunakan landasan teori untuk perumusan identifikasi karakteristik rumah susun sederhana dan permasalahan pengembangannya. Selain itu disusun pula konseptualisasi teoritik berisi teori tentang konsep distribusi rumah susun sederhana untuk pengaturan ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana dalam penataan ruang kota.

Obyek penelitian tetap dilihat dalam konteksnya yang tercakup dalam konstruksi teoritik yang telah dirumuskan, yaitu berdasarkan teori identifikasi rumah susun sederhana. sehingga obyek lebih spesifik sesuai dengan konteks dalam teori. Karena suatu topik saling terkait satu sama lain. Keterkaitan tersebut menghasilkan suatu analisis pembahasan yang selanjutnya secara generalisasi dapat ditarik suatu kesimpulan.

Jenis penelitian ini adalah kuantitatif dan kualitatif. Langkah awal dalam persiapan penelitian, terlebih dulu merumuskan kerangka teori yang dirumuskan spesifik mungkin dan menolak ulasan meluas yang tidak relevan dengan konsepsi pengembangan Rumah Susun Sederhana di Surabaya.

Tahap yang terakhir adalah tahap generalisasi yang berpangkal dari obyek spesifik dan berakhir pada hasil analisis obyek yang spesifik pula sehingga diperoleh sebuah kesimpulan berdasarkan hasil analisis tersebut dengan didukung dengan

landasan teori yang digunakan dengan kenyataan empirik yang muncul dari hasil analisis.

3.2 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif dan prekriptif dengan tinjauan studi literatur, jenis pendekatan tersebut ditentukan berdasarkan maksud, tujuan dan sasaran penelitian. Analisis deskriptif dilakukan pada interpretasi hasil penjarangan kuisisioner. Hasilnya diharapkan dapat dijadikan dasar preskriptif, hal ini dilakukan pada waktu menemu kenali ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana atas kriteria lokasi rumah susun sederhana dengan variabel-variabel yang sudah dirumuskan menurut preferensi masyarakat terkait pada Konsep distribusi lokasi rumah susun sederhana. Jenis penelitian deskriptif digunakan untuk menjawab tujuan dan sasaran penelitian antara lain :

1. Pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya.
2. Mengidentifikasi faktor- faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dari pihak masyarakat sebagai pengguna rumah susun sederhana.
3. Merumuskan prinsip-prinsip konsep penyelesaian ketidakmerataan distribusi Rumah Susun Sederhana berdasarkan kebutuhan wilayah di Surabaya.

Selain itu jenis penelitian lain yang digunakan adalah riset perskriptif untuk merumuskan konsep distribusi lokasi rumah susun sederhana di Surabaya yang disesuaikan dengan karakteristik rumah susun sederhana di tiap kecamatan di Surabaya, tinjauan konsep, dan prinsip penyelesaian hasil analisa sebelumnya.

3.3 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Sesuai dengan kajian pustaka pada Bab II terdapat variabel-variabel dan sub variabel yang akan digunakan dalam analisa yang merupakan indikator-indikator ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana. Variabel penelitian adalah] hal yang diteliti yang memiliki ukuran, baik ukuran yang bersifat kuantitatif maupun kualitatif. Variabel dan sub-variabel dalam penelitian ini dapat dilihat pada **Tabel 3.1**.



Tabel 3.1
Variabel, Sub Variabel Penelitian dan Definisi Operasional
Karakteristik Rumah Susun Sederhana

Variabel	Sub Variabel	Parameter	Definisi Operasional
Aksesibilitas	Jarak ke pusat kegiatan/pusat kota	<ul style="list-style-type: none"> Jarak fisik maksimum 5 km atau jarak tempuh sekitar 1 jam perjalanan kaki) Jarak fisik maksimum dari lokasi shelter angkutan umum adalah 1.200 meter, Jarak tempuh dari lokasi shelter angkutan umum sekitar 1 jam perjalanan kaki 	Besar jarak dari/ke pusat kota, yang merupakan konsentrasi pergerakan penduduk
Lahan	Nilai Ekonomi Lahan	Harga tanah yang ada berkisar Rp. 625.000/m ² sampai Rp. 9.000.000 / m ²	Nilai tanah yang cenderung rendah dan sesuai dengan golongan menengah ke bawah.
Lokasi	Ketersediaan Lahan aset pemerintah	<ul style="list-style-type: none"> Minimal luasan pembangunan rusun sebesar 3000 m² Minimal luasan pengembangan rusun (skala besar) sebesar 10.000 m² 	Besaran luasan lahan kosong milik pemerintah
Demografi Penduduk	Kepadatan penduduk	<ul style="list-style-type: none"> Untuk alternatif kawaasan tertentu dengan ciri kepadatan penduduk 150 jiwa/ha jiwa/ha. Untuk kawasan pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu ciri kepadatan penduduk tinggi 151-200 jiwa/ha. Untuk kawasan-kawasan yang diprioritaskan dengan ciri kepadatan penduduk tinggi 201-400 jiwa/ha. 	Jumlah keseluruhan penduduk dibagi dengan luasan lahan
	Tenaga Kerja Industri	-	Jumlah pekerja di suatu wilayah
	Rumah Tangga miskin	Daerah dengan indeks kemiskinan diatas 30% dan daerah dengan IPM dibawah 60.	jumlah penduduk miskin di suatu

Variabel	Sub Variabel	Parameter	Definisi Operasional
Karakteristik Penghuni	Dominasi Lapangan Kerja	-	wilayah Jenis kegiatan di suatu wilayah untuk menentukan tipe kebutuhan rusun
Dukungan Pelayanan Sarana dan Prasarana	Fasilitas Pendidikan	<ul style="list-style-type: none"> • Luas tanah untuk prasarana lingkungan, maksimal 20% • Luas tanah untuk fasilitas lingkungan, maksimal 30% • Luas tanah untuk rumah susun, maksimal 50% • Harus sudah tersedia jaringan skala kota • Dilewati angkutan umum (lyn/bus) 	Jumlah/besaran yang menunjukkan ketersediaan dan kelengkapan sebagai penunjang kebutuhan rumah susun sederhana
	Fasilitas Kesehatan		
	Jumlah Angkutan Umum		
	Utilitas Umum		

Sumber : Hasil Pembahasan Pustaka 2009

Tabel 3.2
Variabel, Sub Variabel Penelitian dan Definisi Operasional
Faktor-Faktor Kendala dalam Distribusi Rumah Susun Sederhana

Variabel	Sub Variabel	Parameter	Definisi Operasional
Aksesibilitas	Jarak ke pusat kegiatan/pusat kota	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak fisik maksimum 5 km atau jarak tempuh sekitar 1 jam perjalanan kaki) • Jarak fisik maksimum dari lokasi shelter angkutan umum adalah 1.200 meter, 	Tingkat jarak ke pusat kota berdasarkan pembobotan
	Kedekatan dengan pusat kegiatan	<ul style="list-style-type: none"> • Jarak tempuh dari lokasi shelter angkutan umum sekitar 1 jam perjalanan kaki 	Tingkat jarak ke pusat kegiatan berdasarkan pembobotan
Lahan	Kerawanan dari banjir	<ul style="list-style-type: none"> • Tekstur tanah halus, < 90 cm) • atau Tinggi genangan antara 10 – 40 cm dengan lama genangan antara 1 – 40 jam 	Tingkat kerawanan dari banjir berdasarkan pembobotan
	Kerawanan dari kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketinggian bangunan >8-14m Jarak antar bangunan >3-6 m, ▪ Ketinggian bangunan >14-40 m Jarak antar bangunan >6-8 m, ▪ (umumnya rumah susun 4 lt/ 16 meter) ▪ Daya dukung dan kesesuaian lahan untuk bangunan bertingkat (secara ekonomis 5 lantai tanpa elevator). 	Tingkat kerawanan dari kebakaran berdasarkan pembobotan

Variabel	Sub Variabel	Parameter	Definisi Operasional
Demografi Penduduk	Kepadatan penduduk	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk alternatif kawasan tertentu dengan ciri kepadatan penduduk 150 jiwa/ha jiwa/ha. • Untuk kawasan pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu ciri kepadatan penduduk tinggi 151-200 jiwa/ha. • Untuk kawasan-kawasan yang diprioritaskan dengan ciri kepadatan penduduk tinggi 201-400 jiwa/ha. 	Tingkat kepadatan penduduk berdasarkan pembobotan
	Prosentase Penduduk miskin	Daerah dengan indeks kemiskinan diatas 30% dan daerah dengan IPM dibawah 60.	Tingkat prosentase penduduk miskin berdasarkan pembobotan
Karakteritik Penghuni	Jenis Mata Pencaharian	-	Tingkat jenis mata pencaharian berdasarkan pembobotan
	Tingkat Pendidikan	-	Tingkat pendidikan berdasarkan pembobotan
	Daya beli masyarakat	-	Tingkat daya beli masyarakat berdasarkan pembobotan

Variabel	Sub Variabel	Parameter	Definisi Operasional
Dukungan Pelayanan Sarana dan Prasarana	Sarana sirkulasi/ pedestrian	<ul style="list-style-type: none"> • Luas tanah untuk prasarana lingkungan, maksimal 20% • Luas tanah untuk fasilitas lingkungan, maksimal 30% • Luas tanah untuk rumah susun, maksimal 50% • Harus sudah tersedia jaringan skala kota • Dilewati angkutan umum (lyn/bus) 	Tingkat Sarana sirkulasi/ pedestrian berdasarkan pembobotan
	Ruang terbuka bersifat publik		Tingkat Ruang terbuka bersifat publik berdasarkan pembobotan
	Sarana interaksi sosial dan rekreasi		Tingkat Sarana interaksi sosial dan rekreasi berdasarkan pembobotan
	Ketersediaan jaringan/utilitas skala kota		Tingkat Ketersediaan jaringan/utilitas skala kota berdasarkan pembobotan

Variabel	Sub Variabel	Parameter	Definisi Operasional
	Ketersediaan alat transportasi		Tingkat Ketersediaan alat transportasi berdasarkan pembobotan
Perangkat Aturan	Status lahan	Lahan BTKD (milik pemerintah) dan HPL	Tingkat status lahan berdasarkan pembobotan
	Harga satuan rusun	-	Tingkat harga sarusun berdasarkan pembobotan
	Dana/subsidi pemerintah	-	Tingkat dana berdasarkan pembobotan

Variabel	Sub Variabel	Parameter	Definisi Operasional
Pengelolaan/Manajemen	Kerjasama dengan swasta	-	Tingkat kerjasama swasta berdasarkan pembobotan
	Koordinasi antar pemerintah	-	Tingkat koordinasi pemerintah berdasarkan pembobotan
	Perijinan lokasi	-	Tingkat perijinan lokasi berdasarkan pembobotan

Sumber : Hasil Pembahasan Pustaka, 2009

3.4 Metode Pengambilan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni masyarakat yang menempati rumah susun sederhana yang berada di wilayah penelitian. Untuk menentukan sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini, dalam penelitian ini menggunakan teknik *proportional random sampling*.

1. *Proportional Random Sampling*.

Pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan *Proportional Random Sampling*. *Proportional Random Sampling* adalah teknik pengambilan sampel dilakukan dengan menyeleksi setiap unit sampling yang sesuai dengan ukuran unit sampling. Keuntungannya ialah aspek representatifnya lebih meyakinkan sesuai dengan sifat-sifat yang membentuk dasar unit-unit yang mengklasifikasikannya, sehingga mengurangi keanekaragamannya. Karakteristik-karakteristik masing-masing strata dapat diestimasi sehingga dapat dibuat perbandingan (Sarwono, 2006). Jumlah sampel yang akan dipergunakan di dalam penelitian ini menggunakan rumus pengambilan sampel yang dikembangkan oleh Sarwono, 2006:

$$n = \frac{N}{1 + N(e)^2}$$

Dimana :

n = Jumlah Sampel

E = *Margin error* (*margin error* yang digunakan adalah 0,1)

N = Jumlah Populasi

Sehingga, total sampel responden (n) sebanyak :

$$n = \frac{15635}{1 + 15635(0,1)^2}$$

$$n = 99,36 \approx 99$$

Berdasarkan hasil perhitungan yang telah dilakukan di atas, maka jumlah responden untuk penilaian faktor penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana sebanyak 99 orang/penghuni rusuna. Sampel yang didapat kemudian di proporsikan berdasarkan keberadaan lokasi rumah susun sederhana yang sudah ada. Jumlah sampel untuk tiap wilayah yang sudah terdapat lokasi rumah susun sederhana adalah proporsional sesuai dengan jumlah populasi tiap wilayah. Proporsi penyebarannya sebagai berikut :

Tabel 3.3
Proporsi Sampel Penghuni Rusuna di Surabaya

No	Lokasi Rusun	Populasi	Proporsi	Sampel
1	Rusun Dupak Bangun Rejo	685	4%	4
2	Rusun Sumbo	3056	19%	19
3	Rusun Urip Sumoharjo	3240	21%	21
4	Rusun Wonorejo	480	3%	3
5	Rusun Penjaringansari	1125	7%	7
6	Rusun Waru Gunung	2745	18%	18
7	Rusun Siwalankerto (Karyawan Jamsostek)	1024	6%	6
8	Rusun Menanggal	3280	21%	21
Total		15635	100%	99

Sumber : Hasil Pengamatan di Lapangan, 2009

3.5 Metode Penelitian

3.5.1 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan untuk melengkapi kebutuhan data sebagai bahan analisa. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Pengumpulan Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber pertama.

Pengumpulan data primer dilakukan dengan beberapa cara, yaitu :

a) Observasi/Pengamatan langsung (Pengamatan Kawasan)

Pengumpulan data primer dilakukan dengan observasi lapangan untuk mengumpulkan informasi tentang kondisi keberadaan pembangunan rumah susun sederhana dengan mengumpulkan dan mengamati pengaruh distribusi lokasi rumah susun sederhana terhadap kebutuhan masyarakat.

b) Wawancara terstruktur dengan menggunakan kuisisioner Tahap kuisisioner pertama

1. Data primer untuk pengidentifikasian rumah susun sederhana adalah dengan melakukan survey primer menggunakan metode wawancara dan pengisian kuisisioner. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan kuisisioner yang sifatnya semi terbuka. Wawancara dilakukan untuk memperoleh informasi tambahan yang tidak terdapat pada data sekunder dan hanya dapat diperoleh dengan cara bertanya langsung kepada responden, yaitu pihak-pihak yang mengetahui atau terlibat langsung dengan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Wawancara dalam penelitian ini ditujukan pada Perangkat/tokoh masyarakat setempat yaitu mereka yang mengetahui dan paham tentang kondisi lokal setempat (8 kecamatan yang sudah tersebar lokasi rumah susun sederhana di wilayah penelitian) , dan mengetahui kebutuhan atau tuntutan pengguna rumah

susun sederhana yang berada di wilayah penelitian, serta, serta yang telah merasakan secara langsung dari adanya pembangunan rumah susun sederhana ini, baik efek secara positif ataupun negatif

. Dalam wawancara ini, daftar pertanyaan disusun untuk memperoleh jawaban atas penyebaran daftar pertanyaan yang sifatnya semi terbuka, akan tetapi peneliti tetap mengarahkan responden secara tidak langsung untuk menyatakan pendapatnya mengenai kebutuhan atau tuntutan penghuni rumah susun sederhana dalam distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

Tahap kuisisioner kedua

Data primer yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu nilai bobot faktor-faktor kendala dalam ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana yang didapatkan dengan cara melakukan survey primer menggunakan metode wawancara dan pengisian kuisisioner. Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara terstruktur, dengan menggunakan kuisisioner yang disusun dengan metode pembobotan sesuai dengan teknik analisis yang digunakan yaitu likert. Dalam upaya untuk mendapatkan hasil pembobotan yang ideal, maka wawancara dilakukan terhadap pihak masyarakat setempat sebagai penghuni rusuna yaitu mereka yang mengetahui dan paham tentang kondisi lokal setempat (8 kecamatan yang sudah tersebar lokasi rumah susun sederhana di wilayah penelitian) , dan mengetahui kebutuhan atau tuntutan pengguna rumah susun sederhana yang berada di wilayah penelitian, serta yang telah merasakan secara langsung dari adanya pembangunan rumah susun sederhana ini, baik efek secara positif ataupun negatif.

c) **Triangulasi data**

Triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai sumber data yang telah ada. Pengumpulan data dengan teknik triangulasi berarti mencari data sekaligus menguji kredibilitas data. Penelitian ini menggunakan triangulasi dalam sumber pengumpulan data, yaitu satu teknik pengumpulan data dengan wawancara pada bermacam-macam sumber data. Sumber data yang dimaksud terdiri dari Perangkat/tokoh masyarakat setempat yaitu mereka yang mengetahui dan paham tentang kondisi lokal setempat (8 kecamatan yang sudah tersebar lokasi rumah susun sederhana di wilayah penelitian) ; dan instansi pemerintah yaitu narasumber ahli permukiman dan perumahan dan ahli tata kota yang berasal dari Badan Perencanaan Pembangunan (Bappeko) sebagai perencana pembangunan, Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang, Dinas Kimpraswil Kota sebagai pengelola di bidang permukiman, PT.Perumnas sebagai pengembang rumah susun sederhana serta konsultan yang ahli di bidang permukiman.

2. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui dan melalui penelusuran data kepada pihak-pihak dan instansi yang terkait serta studi pustaka dan penelusuran literatur. Instansi-instansi yang terkait tersebut adalah :

- a) Dinas PU Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya
Data yang dapat diperoleh dari Ditjen PU Karya dan Tata Ruang berupa dokumen kebijakan/standar mengenai rumah susun sederhana. Selain itu, di sini juga akan diperoleh data mengenai karakteristik rumah susun sederhana.
- b) Bappeko Kota Surabaya
Data yang dapat diperoleh dari Bappeko Kota Surabaya berupa dokumen mengenai rumah susun sederhana. Selain itu, di sini juga akan diperoleh data yang bersifat untuk melengkapi kekurangan data yang ada.

- c) Dinas Kimpraswil Kota Surabaya
Data yang dapat diperoleh dari Dinas Kimpraswil Kota Surabaya berupa dokumen mengenai rumah susun sederhana. Selain itu, di sini juga akan diperoleh data mengenai kriteria lokasi rumah susun sederhana.
- d) BPS Pusat
Data yang akan diperoleh dari BPS Pusat Jawa Timur adalah data kuantitatif mengenai karakteristik rumah susun sederhana.
- e) PT.Perumnas
Data yang dapat diperoleh dari PT.Perumnas berupa data pengembangan rumah susun sederhana dalam hal distribusi lokasi.

3.5.2 Metode dan Teknik Analisis Data

Metode analisis digunakan dalam penelitian agar tujuan penelitian dapat tercapai, diperlukan metode analisis yang tepat untuk mengolah data-data dan informasi yang telah dikumpulkan melalui survei. Adapun metode analisis yang digunakan antara lain: Data yang digunakan untuk penelitian ini bersifat data kuantitatif dan kualitatif.

1. Metode Analisa Dekriptif-Kuantitatif

Metode analisa yang digunakan adalah bersifat analisa dekriptif-kuantitatif yaitu pengelompokan wilayah berdasarkan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana dengan analisis cluster, serta menghitung kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya yang meliputi perhitungan kepadatan penduduk, dan luas wilayah cakupan pelayanan rumah susun sederhana. Selain itu, digunakan untuk mengetahui persebaran rumah susun sederhana yang ada dan jenis klasifikasi kawasannya, kemudian membobotkan faktor-faktor penyebab ketimpangan akses rumah susun sederhana dengan alat analisis likert.

2. Metode Analisa Dekriptif-Kualitatif

Metode analisa yang digunakan adalah bersifat analisa dekriptif-kualitatif yaitu analisis untuk merumuskan prinsip-prinsip konsep distribusi rumah susun sederhana dengan alat analisis triangulasi. Tahapan-tahapan analisis yang digunakan dapat dilihat pada **Tabel 3.4** di bawah ini.

Tabel 3.4
Urutan Analisis

No	Macam Analisis	Tujuan Analisis	Teknik Analisis
1	2	3	4
1.	Analisis pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana	Untuk mengetahui pola pengelompokan wilayah berdasarkan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana	<ul style="list-style-type: none"> - Analisis Cluster - Analisis Deskriptif
2.	Analisis Faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana	Membobotkan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana dari pihak masyarakat sebagai pengguna rumah susun sederhana	<ul style="list-style-type: none"> - Analisis Likert
3.	Analisis perumusan prinsip konsep dan konsep ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana di Surabaya	Untuk merumuskan prinsip konsep dan konsep ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana di Surabaya	<ul style="list-style-type: none"> - Analisis Triangulasi

Sumber : Hasil Analisis 2009

1. Analisis Pola Pengelompokan Wilayah Berdasarkan Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana

Untuk menganalisis pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya digunakan teknik multivariat yaitu dengan menggunakan metode analisis cluster dan analisa deskriptif. Input data analisa cluster adalah variabel karakteristik rumah susun sederhana yang dimiliki oleh semua kecamatan. Analisa cluster pada prinsipnya digunakan untuk mengelompokkan beberapa obyek menjadi beberapa cluster dengan ciri yang homogen untuk masing-masing cluster. Jadi dengan analisa cluster ini akan diketahui bagaimana distribusi lokasi rumah susun sederhana yang terjadi dari kelompok di tiap kecamatan di Surabaya dengan ciri yang homogen. Kemudian menghitung kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya yang meliputi perhitungan kepadatan penduduk, dan luas wilayah cakupan pelayanan rumah susun sederhana. Selain itu, digunakan untuk mengetahui persebaran rumah susun sederhana yang ada dan jenis klasifikasi kawasannya sesuai dengan kebutuhan rusun sederhana dengan menggunakan standar dari Depkimpraswil tahun 2003.

2. Analisis Pembobotan Faktor-faktor Penyebab Terjadinya Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana

Analisis ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh masing-masing faktor terhadap penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di wilayah penelitian yaitu dengan memberikan nilai pada masing-masing kriteria yang diperoleh atas dasar ukuran atau nilai yang dinyatakan dari pernyataan responden dalam kuisisioner yang telah dibagikan pada survei primer. Teknik analisa yang digunakan adalah likert.

Tahap pertama, hasil survei primer melalui penyebaran kuisisioner kepada para penghuni rumah susun sederhana ditabulasikan. Tahap kedua adalah menghitung nilai

indeks dari tiap-tiap faktor penyebab penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di wilayah penelitian, dengan cara masing-masing jumlah jawaban dari setiap faktor dikalikan dengan bobot jawabannya. Kemudian hasilnya dijumlahkan dan dibagi dengan jumlah pengelompokan derajat pengaruh ($n = 4$). Hasil perhitungan ini akan memberikan nilai tertentu bagi setiap faktor. Formulasi perhitungannya seperti berikut:

Rumus Perhitungan Nilai Indeks Tiap Faktor :

$$NI_i = ((P1 \times f1_i) + (P2 \times f2_i) + (P3 \times f3_i) + (P4 \times f4_i)) / 4$$

Dimana :

NI_i = nilai indeks faktor i

$P1$ = derajat pengaruh bernilai 1; sangat tidak berpengaruh

$P2$ = derajat pengaruh bernilai 2 ; tidak berpengaruh

$P3$ = derajat pengaruh bernilai 3 ; berpengaruh

$P4$ = derajat pengaruh bernilai 4 ; sangat berpengaruh

$F1_i$ = frekuensi derajat pengaruh bernilai 1 faktor i

$F2_i$ = frekuensi derajat pengaruh bernilai 2 faktor i

$F3_i$ = frekuensi derajat pengaruh bernilai 3 faktor i

$F4_i$ = frekuensi derajat pengaruh bernilai 4 faktor i

Tahap berikutnya adalah setelah diperoleh nilai indeks masing-masing faktor, untuk memilih faktor mana yang berpengaruh atau tidak, dilakukan perbandingan dengan nilai indeks rata-rata.

Rumus Perhitungan Nilai Indeks Rata – rata :

$$\overline{NI} = \frac{\sum NI_i}{n}$$

Dimana :

NI = skor nilai indeks rata-rata

NI_i = jumlah nilai indeks untuk setiap faktor/atribut

N = banyaknya faktor penyebab sebagai variabel ($n=12$)

Apabila nilai indeks faktor i lebih besar ($>$) dari nilai indeks rata-rata maka faktor tersebut dianggap berpengaruh, tetapi sebaliknya bila nilai indeks faktor i lebih kecil ($<$) dari nilai indeks rata-rata maka faktor tersebut dianggap tidak berpengaruh. Setelah dikelompokkan menjadi faktor yang berpengaruh dan yang tidak berpengaruh, selanjutnya khusus untuk faktor yang berpengaruh dikelompokkan berdasarkan tingkat pengaruhnya (hirarki). Pengelompokkan ini menggunakan metode *Sturgess* yaitu dengan melihat rentang interval (nilai maksimum dikurangi nilai minimum) di bagi kelas pengelompokkan.

$$\text{Interval} = \frac{i_{\text{maks}} - i_{\text{min}}}{3}$$

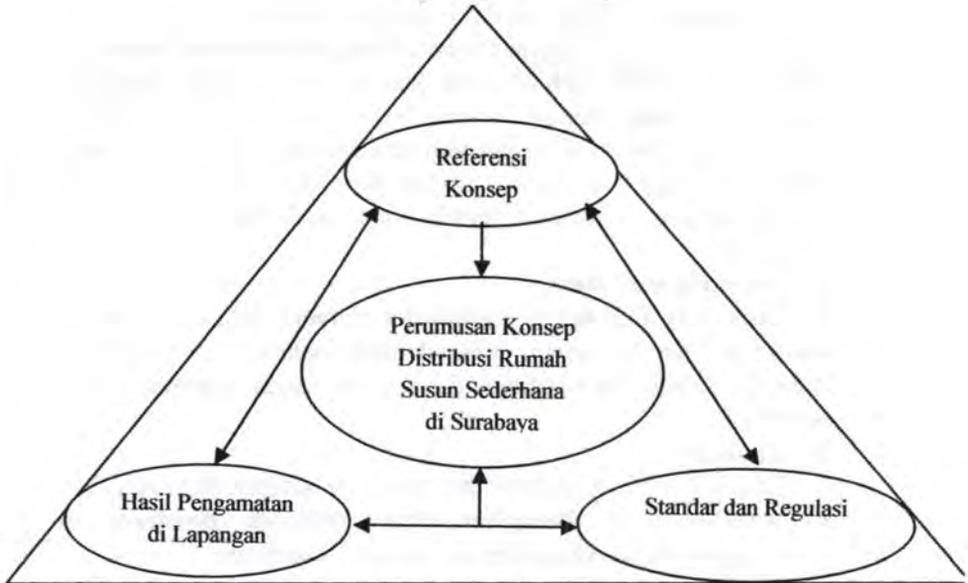
Sehingga dapat menghasilkan tingkat pengaruh :

- a. Tinggi
- b. Sedang
- c. Rendah

3. Analisis Perumusan Konsep penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Lokasi Rumah Susun Sederhana di Surabaya

Berdasarkan tujuan dari penelitian, dalam merumuskan konsep ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana di Surabaya. Perlu dilakukan analisa dari berbagai sisi yaitu baik dari produsen (pemerintah), konsumen yaitu masyarakat (Perangkat/tokoh masyarakat setempat yaitu mereka yang mengetahui dan paham tentang kondisi lokal setempat (8 kecamatan yang sudah tersebar lokasi rumah susun sederhana di wilayah penelitian). Metode analisa yang dilakukan adalah dengan analisis triangulasi untuk mencapai validitas ketika

jawaban yang diperoleh untuk menggambarkan sebuah obyek sudah mencapai titik jenuh, atau dengan kata lain terdapat beberapa hal yang sama yang diungkapkan oleh sumber yang berbeda dan semua sudut pandang sudah dapat diakomodasi.



Gambar 3.1
Triangulasi Analisis untuk Perumusan Konsep
Distribusi Rumah Susun Sederhana Di Surabaya

3.6 Tahapan Penelitian

Tahapan-tahapan dalam penelitian ini adalah :

1. Perumusan Masalah

Perumusan masalah tahapan pertama dalam penelitian ini merupakan identifikasi permasalahan yang akan diangkat yaitu dalam distribusi rumah susun sederhana yang tidak merata sehingga diperlukan identifikasi karakteristik rumah susun

sederhana dan faktor-faktor penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana.

2. Studi Literatur

Tahapan kedua adalah mengumpulkan data-data dan informasi yang mempunyai relevansi dengan tema penelitian ini, yang berupa teori dan konsep-konsep, studi kasus. Sumber-sumbernya dapat berupa jurnal, buku, tugas akhir, artikel, internet, makalah, hasil penelitian dan lain-lain. Dari hasil studi literatur ini dapat diperoleh landasan teori faktor-faktor penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana. di wilayah penelitian.

3. Pengumpulan Data

Data yang digunakan adalah data primer, melalui observasi, wawancara dan kuisioner, data sekunder melalui sumber-sumber literatur, karena data sebagai input yang sangat penting dalam penelitian.

4. Analisis

Dalam penulisan ini, terdapat beberapa tahapan analisis yaitu:

A. Analisis Pola Pengelompokan Wilayah Berdasarkan Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana

Untuk analisis pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya digunakan teknik multivariat yaitu dengan menggunakan metode analisis cluster dan analisa deskriptif. Input data analisa cluster adalah variabel karakteristik rumah susun sederhana yang dimiliki oleh semua kecamatan. Dan menghitung kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya dan jenis klasifikasi kawasannya sesuai dengan kebutuhan rusun sederhana dengan menggunakan standar dari Depkimpraswil tahun 2003.

B. Analisis Pembobotan Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana

Analisa yang digunakan untuk pembobotan faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana adalah alat analisa likert.

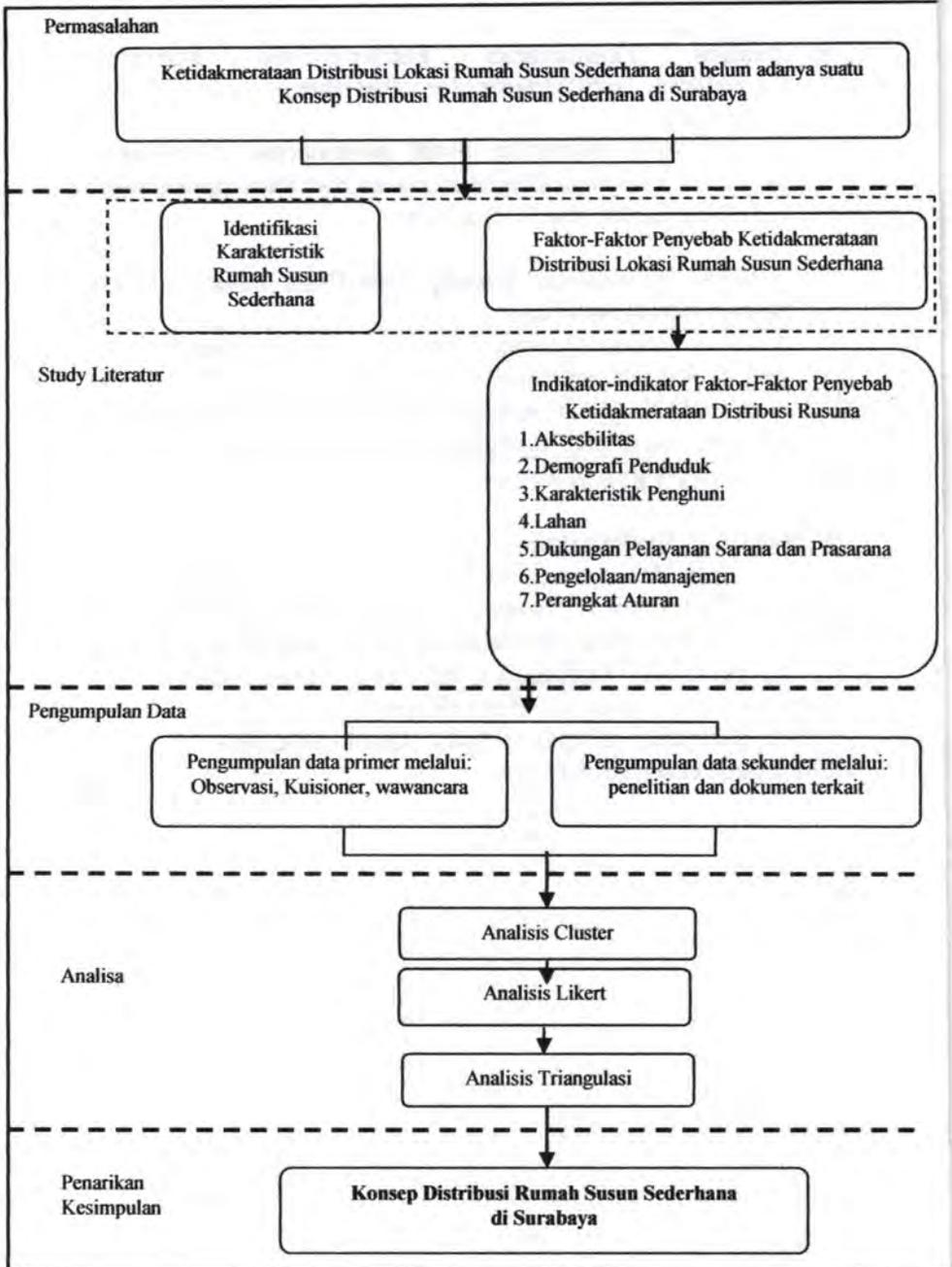
C. Analisis Perumusan Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya

Analisis triangulasi untuk mencapai validitas ketika jawaban yang diperoleh untuk menggambarkan sebuah obyek sudah mencapai titik jenuh, atau dengan kata lain terdapat beberapa hal yang sama yang diungkapkan oleh sumber yang berbeda dan semua sudut pandang sudah dapat diakomodasi.

5. Penarikan Kesimpulan

Hasil dari proses analisa yang telah dilakukan akan menghasilkan suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan permasalahan yang telah ditentukan sebelumnya. Setelah proses penarikan kesimpulan ini, akan dirumuskan konsep distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

Secara skematik, tahapan-tahapan dalam penelitian ini dapat dilihat pada **Gambar 3.2**



Gambar 3.2
Tahapan Penelitian

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitian

4.1.1 Kondisi Fisik Wilayah

Kota Surabaya terletak diantara $07^{\circ}12'$ - $07^{\circ}21'$ Lintang Selatan dan $112^{\circ}36'$ - $112^{\circ}54'$ Bujur Timur, merupakan kota terbesar kedua di Indonesia setelah Jakarta. Batas-batas wilayah Kota Surabaya adalah sebagai berikut.

- Batas Utara : Selat Madura
- Batas Selatan : Kabupaten Sidoarjo
- Batas Timur : Selat Madura
- Batas Barat : Kabupaten Gresik

Dalam hal administrasi pemerintahan, Kota Surabaya terbagi dalam 31 kecamatan. Adapun kecamatan di Surabaya adalah sebagai berikut : Surabaya Pusat meliputi; Tegalsari, Genteng, Bubutan, Simokerto. Surabaya Utara meliputi; Pabean Cantikan, Semampir, Krembangan, Kenjeran, Bulak. Surabaya Timur meliputi; Tambaksari, Gubeng, Rungkut, Tenggiling Mejoyo, Gunung Anyar, Sukolilo, Mulyorej. Surabaya Selatan meliputi; Sawahan, Wonokromo, Karangpilang, Dukuh Pakis, Wonocolo, Gayungan, Jambangan. Surabaya Barat meliputi; Tandes, Sukomaunggal, Asemrowo, Benowo, Pakal, Sambikerep, Lakarsantri.

4.1.2 Pengembangan Rumah Susun Sederhana di Surabaya dan Infrastruktur Pendukungnya

Surabaya memiliki 8 titik lokasi rumah susun sederhana yang tersebar secara tidak merata, justru masih terkonsentrasi pada Surabaya Pusat, jenis rumah susun sederhana dan peruntukannya dapat dilihat pada **Tabel 4.1**

Tabel 4.1
Lokasi Rumah Susun Sederhana di Kota Surabaya

LOKASI		NAMA RUMAH SUSUN	KETERANGAN BANGUNAN				PEMANFAATAN
Wilayah	Kecamatan		Lantai	Blok	Unit	Luas (m ²)	
Pusat	Bubutan	Dupak Bangunrejo	3	6	150	3.000	Untuk warga yang sebelumnya menempati bangun sangat kumuh dan tanpa dan tanpa ijin dari Pemda
	Simokerto	S u m b o	4	10	600	25.000	Untuk warga yang sebelumnya sudah menempati lahan tempat berdirinya rusun ini
	Genteng	Urip Sumoharjo	4	3	120		Untuk menampung warga yang terkena musibah kebakaran toko Horison
	Tegalsari	Keputran					
Timur	Rungkut	Penjaringanari	4	3	264	9.000	Untuk warga yang terkena proyek dan bagi PNS di lingkungan Pemerintah Kota Rusun baru
			4	6	384		
Selatan	Karangpilang	Waru Gunung	5	10	480 (hunian)	29.845	Untuk karyawan/buruh industri yang berada disekita kawasan industri Warugunung dan juga untuk umur
					92 (usaha)		
					28 (fasum)		
	Wonocolo	Siwalankerto	4	5	96		Diutamakan untuk mahasiswa
	Gayungan	Menanggal	4	9	5	2.304	
					80		

Sumber : Dinas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya dan RTRW Kota Surabaya 2013

Berdasarkan fakta empiris di lapangan, pengembangan rumah susun sederhana di Surabaya, pada tiap kecamatan umumnya dikembangkan berdasarkan konsentrasi penduduk, demografi penduduk, dan distribusi sarana-prasarana nya, dan aksesibilitas. Hal ini dapat dilihat adanya ciri-ciri khusus rumah susun sederhana berdasarkan dimensi unit hunian dan didasarkan pada jenis pekerjaan penghuninya di Surabaya antara lain;

A. Berdasarkan Dimensi Unit Hunian

Dalam perencanaan dan perancangan rumah susun sederhana sewa, terdapat tipologi rumah susun berdasarkan dimensi unit huniannya. Yang dimaksud dengan dimensi unit hunian disini adalah dimensi luas dari satuan unit hunian rusun tersebut. Ada beberapa tipe, mulai dari tipe dengan luas minimum 18 m² hingga 54 m². Sedangkan yang paling banyak modifikasinya dalah tipe 36. Ini dikarenakan dengan luas tersebut, perancang punya banyak kesempatan untuk mengatur denah unit

hunian dengan lebih leluasa sesuai aktifitas penghuni sehari-hari. Adapun tipe-tipe unit hunian rusun, yang telah ada, seperti yang telah dibangun oleh Perum Perumnas, dapat diperhatikan pada **Tabel 4.2**, Sehingga, didapat tipe-tipe :

1. Tipe 18
2. Tipe 21 : Luas Tanah 3000 m²
3. Tipe 27 : Luas Tanah 4000 m²
4. Tipe 30 : Luas Tanah 5000 m²
5. Tipe 36 : Luas Tanah 5000 m²
6. Tipe 42
7. Tipe 54

Untuk perancangannya, bisa digunakan hanya satu tipe tiap blok ataupun dimodifikasi dengan mencampurkan beberapa tipe unit hunian dalam satu blok. Contohnya seperti tipe 21 diletakkan pada blok yang sama dengan tipe 54.

B. Didasarkan pada Jenis Pekerjaan Penghuninya.

Sebagai contoh antara lain :

1. RUSUNA/RUSUNAWA untuk Karyawan (Swasta) dan Wirausaha

RUSUNA/RUSUNAWA yang didirikan oleh PT Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Jamsostek) merupakan rusun bagi para peserta jamsostek. Sehingga tipologinya juga didasarkan pada jenis pekerjaan mereka. Contohnya RUSUNAWA dikawasan industri Jababeka, Cikarang, Bekasi, Jawa Barat, baru-baru ini. Menurut Direktur Utama PT Jamsostek Djunaidi, rusun memiliki 245 unit kamar berkapasitas 980 orang. Harga sewa per orang berkisar Rp 110 ribu hingga Rp 125 ribu per bulan. Satu kamar yang bisa ditempati empat orang memiliki fasilitas kamar mandi di dalam kamar. Sejauh ini, PT Jamsostek telah membangun rusun di Jakarta dengan jumlah kamar mencapai 2.071 unit berkapasitas 7.516 orang. Rusun juga dibangun di kawasan Batam, Riau, dan Makassar, Sulawesi Selatan.

Untuk kota Surabaya karakteristik ini dapat dikembangkan pada kawasan di kecamatan : Tegalsari, Sambikerep, Lakarsantri, Genteng, Bubutan, Kenjeran, Gunung Anyar, Krembangan, Tambaksari, Dukuh Pakis, Wiyung, Gayungan, dan Sawahan, dengan pertimbangan bahwa Kecamatan-kecamatan tersebut diatas dalam RTRW 2006-2015 telah ditetapkan sebagai CBD atau penggunaan lahannya sebagai perdagangan/perniagaan-jasa (Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laporan Akhir RP4D, 2005).

2. RUSUNA/RUSUNAWA untuk Nelayan

Untuk para nelayan, perlu dipertimbangkan kedekatan lahan rusun dengan laut. Ini berdasarkan hasil evaluasi pembangunan rumah susun sebelumnya, seperti perumahan nelayan dan rumah susun dekat pasar Muara Angke hasil sumbangan HKSN yang dinilai gagal. Pembangunan tersebut dinilai tak mengenai sasaran karena sebagian besar tidak dihuni nelayan. Dari hasil evaluasi ternyata para nelayan yang memiliki perahu tidak bisa tinggal jauh dari perahunya sehingga pembangunan rumah susun untuk mereka paling tepat di lokasi alternatif kedua, yang dekat dengan laut.

Oleh karena itu, pembangunan rumah susun ini seharusnya dipilah untuk nelayan yang benar-benar memiliki perahu dan nelayan yang tidak memiliki perahu. Bagi warga gusuran yang tidak punya perahu, seperti nelayan pedagang dan pengolah ikan bisa memilih lokasi yang tidak dekat laut.

Untuk kota Surabaya, karakteristik ini dapat dikembangkan pada kawasan di kecamatan: Kenjeran, Bulak, Benowo, Asemrowo dan Mulyorejo, dengan pertimbangan bahwa Kecamatan-kecamatan tersebut diatas merupakan daerah pesisir yang potensial tetap dipertahankan-dikembangkan dalam bidang kelautan/pertambakan (Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laporan Akhir RP4D, 2005).

3. RUSUNA/RUSUNAWA untuk Pegawai Lembaga Pemasyarakatan (LP) / Pegawai Negeri Golongan Rendah (gol.1)

Departemen Kehakiman dan HAM membangun rumah susun bagi para pegawai Lembaga Pemasyarakatan (LP). Nantinya semua pegawai LP akan ditempatkan di rumah susun tersebut. Berdasarkan UU No 12 tahun 1995, tentang pemasyarakatan yaitu pada pasal 49 bahwa pegawai pemasyarakatan diperlengkapi dengan sarana dan prasarana lain sesuai dengan kebutuhan. Penjelasan bahwa setiap pegawai pemasyarakatan berhak mendapatkan sarana dan prasarana yaitu perumahan dan pakaian dinas. Disamping itu, juga agar pegawai pemasyarakatan yang ada saat ini bertempat tinggal jauh dari lokasi kerjanya. Sehingga, sangat sulit memobilisasi pegawai bila ada suatu kejadian yang sifatnya mendadak.

Untuk kota Surabaya, karakteristik ini dapat dikembangkan pada kawasan di kecamatan: Gubeng, Lakarsantri, Sambikerep, Sukulilo, Simokerto, dan Tambaksari, dengan pertimbangan bahwa kecenderungan pengembangan penyediaan perumahan bagi pegawai negeri golongan rendah cukup pesat (Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laporan Akhir RP4D, 2005).

4. RUSUNA/RUSUNAWA untuk Buruh

Contohnya adalah Rusun Baru di Siwalankerto. lokasinya persis di samping rusun Siwalankerto yang saat ini sudah berdiri. Rusun baru nanti akan dikhususnya untuk para buruh yang masih lajang. rusun ini dibangun atas kerjasama Pemprov Jatim dengan PT Jamsostek. Tentunya, pemprov hanya menyediakan lahan, sementara investasinya dari Jamsostek yang diperkirakan mencapai Rp 20 miliar hingga Rp 30 miliar. Rusun ini bakal dibuat 5 lantai dan terdiri dari empat blok dengan total memiliki 1.000 kamar. Tiap kamarnya juga setara dengan rumah tipe 21. Mereka yang boleh menikmati rusun ini adalah para buruh yang perusahaannya ikut Jams

Untuk kota Surabaya karakteristik ini dapat dikembangkan pada kawasan di kecamatan: Tandes, Rungkut, Kenjeran, dan Krembangan, Asemrowo, Gunung Anyar, Sukolilo, Semampir, Pabean Cantian, Wonokromo, Karangpilang, Jambangan, Suko Manunggal, dan Pakal, dengan pertimbangan bahwa Kecamatan-kecamatan tersebut diatas dalam RTRW 2006-2015 telah ditetapkan sebagai lokasi bagi pengembangan industri (Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laporan Akhir RP4D, 2005).

5. RUSUNA/RUSUNAWA untuk Pemulung, Pengamen dan Tukang Becak.

RUSUNAWA di Gresik. RUSUNAWA tersebut berdiri di atas tanah eks TKD (tanah kas desa) setempat. Sebelum disulap menjadi kawasan hunian pada 2003, di atasnya berdiri sekitar 21 rumah liar yang dihuni para pemulung. Para pemulung tersebut mendapat prioritas untuk menyewa. RUSUNAWA itu terdiri atas 96 unit kamar dan 30 kios. Lantai dasar digunakan sebagai kios. "Biaya sewanya Rp 200 ribu per bulan," Sementara itu, untuk lantai 1 hingga 3, masing-masing sewanya Rp 80.000, Rp 75.000, dan Rp 70.000 tiap bulannya. Fasilitas yang bisa dinikmati para penyewa, antara lain, air PDAM dan listrik yang dipasang di tiap kamar masing-masing. Luas kamar di rusun tersebut adalah 21 meter persegi. Ruang itu telah dilengkapi kamar mandi. Kamar tamu dan kamar tidur hanya disekat tripleks.

Untuk kota Surabaya karakteristik ini dapat dikembangkan pada kawasan di kecamatan: Sukolilo, Benowo, Simokerto, dengan pertimbangan bahwa Kecamatan-kecamatan tersebut diatas terdapat banyak sentra barang daur ulang dan kegiatan pemulung (Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laporan Akhir RP4D, 2005).

6. RUSUNA/RUSUNAWA untuk Pelajar

Untuk kota Surabaya, karakteristik ini dapat dikembangkan pada kawasan di kecamatan: Sukolilo, Wonocolo, dan Sambikerep, dengan pertimbangan bahwa Kecamatan-kecamatan tersebut diatas banyak pengembangan kegiatan pendidikan tinggi. (Dirjen Perumahan dan Permukiman dalam Laporan Akhir RP4D, 2005).

4.1.3 Penggunaan Lahan

Kawasan terbangun di wilayah kota Surabaya, meliputi hampir 2/3 dari seluruh luas wilayah. Secara relatif konsentrasi perkembangan fisik kota berada di kawasan pusat kota dan membujur dari kawasan utara hingga selatan kota, pada saat ini cenderung bergeser ke kawasan barat dan kawasan timur kota. Secara umum perkembangan fisik kota tersebut di dominasi oleh pembangunan kawasan perumahan real estate dan fasilitas perniagaan. Pembagian wilayah tiap kecamatan di Surabaya, dengan masing-masing fungsi kegiatannya dapat dilihat pada **Tabel 4.2.**

Proporsi penggunaan lahan di Kota Surabaya menunjukkan area perumahan sebesar 42,00%, area yang masih berupa sawah dan tegalan sebesar 16,24 %, area tambak sebesar 15,20 %, area dengan penggunaan kegiatan jasa dan perdagangan sebesar 10,76%, area untuk kegiatan industri sebesar 07,30 % dan lahan yang masih kosong sebesar 05,50 %.

Pembangunan perumahan secara intensif vertikal dilakukan dengan pembangunan rumah susun baik pada kawasan perumahan baru maupun kawasan padat hunian yang dilakukan secara terpadu dengan lingkungan sekitarnya. Pada beberapa lokasi sudah di bangun perumahan vertikal salah satunya berupa rumah susun sederhana. Untuk data persebaran rumah susun sederhana dapat dilihat pada **Tabel 4.3.**

Tabel 4.2
Fungsi Kegiatan Penggunaan Lahan di Surabaya

Klasifikasi Unit Pengembangan	UP	Wilayah (Kecamatan)	Fungsi Kegiatan	Pusat Kegiatan
UP INTI	IV DHARMAHUSADA	Tambaksari Gubeng	Permukiman Perdagangan Pendidikan Kesehatan	Karang Menjangan
	VI TUNJUNGAN	Simokerto Bubutan Genteng Tegalsari	Permukiman Pemerintahan Perdagangan dan Jasa	Tunjungan
	VII WONOKROMO	Siwalan Wonokromo	Permukiman Kawasan Khusus Perdagangan dan Jasa	Wonokromo
UP TRANSISI	VII SATELIT	Dukuh Pakis Menanggal	Permukiman Kawasan Khusus Perdagangan dan Jasa	Segi Delapan Satelit
	I RUNGKUT	Rungkut Gunung Anyar Tenggilís Mejoyo	Permukiman Pendidikan Konservasi Industri	Rungkut madya
	II KERTAJAYA	Mulyorejo Sukolilo	Permukiman Perdagangan Pendidikan Konservasi Ruang Terbuka Hijau	Kertajaya indah Dharmahusada indah
	III TAMBAK WEDI	Bulak Kenjeran	Permukiman Perdagangan dan Jasa Rekreasi Konservasi	Tambak Wedi
UP PINGGIRAN	V TANJUNG PERAK	Semampir Pabean Cantikan Krebangan	Pelabuhan Kawasan Khusus Kawasan Industri Strategis Perdagangan dan Jasa	Tanjung Perak
	IX A. YANI	Jambangan Wonocolo	Permukiman Perdagangan dan	Jl. Ahmad Yani

Klasifikasi Unit Pengembangan	UP	Wilayah (Kecamatan)	Fungsi Kegiatan	Pusat Kegiatan
		Gayungan	Jasa	
	X WIYUNG	Wiyung Karang Pilang Lakarsantri	Permukiman Pendidikan Industri Konservasi	Wiyung
	XI TAMBAK OSO WILANGON	Benowo Tandes Asemrowo	Permukiman Perdagangan dan Jasa Pergudangan Kawasan Khusus Konservasi	Tambak Osowilangon
	XI SAMBIKEREK	Pakal Sambikerep	Permukiman Perdagangan dan Jasa Konservasi	Sambikerep

Sumber: RTRW Kota Surabaya 2013

Tabel 4.3
Penggunaan Lahan Rumah Susun di Kota Surabaya

No.	Wilayah (Kecamatan)	Lokasi Rumah Susun Sederhana	Jumlah Blok	Lantai	Tipe	Jumlah Hunian	Luas Lahan	Tahun Berdiri
1.	Genteng	Urip Sumoharjo	3 blok	4	21	120 unit	±3.000 m ²	1975 & 2004
2.	Gayungan	Menanggal	14 twin blok	4	F36 F54	700 unit	-	-
3.	Rungkut	Penjaringansari	3 twin blok 3 twin blok	4 4	21	219 unit 288 unit	±9.000 m ²	1995 & 2004
4.	Simokerto	Sombo	10 blok	4	18	618 unit	±25.000 m ²	1989/1990 & 1993/1994
5.	Bubutan	Dupak Bangunrejo	6 blok	4	18	150 unit	±3.000 m ²	1988/1989 & 1989/1990
6.	Karangpilang	Warugunung	5 twin	5	F21	480 unit	±29.845 m ²	1995 &

No.	Wilayah (Kecamatan)	Lokasi Rumah Susun Sederhana	Jumlah Blok	Lantai	Tipe	Jumlah Hunian	Luas Lahan	Tahap Berkas
			blok		KIOS	28 unit fasum		2003/
					Warung	92 unit usaha		
7.	Wonocolo	Siwalankerto	2 twinblok	5	36	186 unit	±22.000 m ²	2003/
					30			
					28			
					24			
					18			
8.	Rungkut	Wonorejo	1 twinblok	4	21	96 unit	±25.000 m ²	2003/
JUMLAH						2.857 unit	94.345 m²	

Sumber : Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur, 2004

Secara spasial pembagian wilayah tiap kecamatan di Surabaya, dengan masing-masing fungsi kegiatannya dapat dilihat pada **Gambar 4.1**.

4.1.4 Rumah Susun Sederhana

4.1.4.1 Karakteristik Rumah Susun Sederhana

a. Kepadatan Penduduk

Wilayah Kota Surabaya dibagi dalam 31 kecamatan dan 163 kelurahan dengan jumlah penduduk sampai dengan tahun 2007 mencapai 2.829.486 jiwa. Dengan luas wilayah 326,36 km², maka kepadatan penduduk rata-rata adalah 8.669 jiwa per km². Kota Surabaya dengan jumlah penduduk hampir 3 juta jiwa, merupakan kota terbesar kedua Indonesia dan sangat besar peranannya dalam menerima dan mendistribusikan barang-barang industri, peralatan teknik, hasil-hasil pertanian, hasil hutan, sembako, dan sebagainya, terutama bagi wilayah Indonesia Timur. Karena Surabaya merupakan pusat kegiatan nasional, sehingga dengan kepadatan penduduk yang tinggi tiap tahunnya, maka kepadatan penduduk merupakan indikator penting dalam distribusi rumah susun sederhana, selain untuk menampung kota dari efisiensi peledakan penduduk, karena di Surabaya lahannya sangat terbatas.

Tabel 4.4
Kepadatan Penduduk Tahun 2008 di Surabaya

No.	Kecamatan	Kepadatan Penduduk (Jiwa/ha)
1	Tegalsari	274,04
2	Genteng	168,37
3	Bubutan	295,05
4	Simokerto	402,42
5	Pabean Cantikan	135,04
6	Semampir	214,17
7	Krembangan	147,46
8	Kenjeran	146,76
9	Bulak	49,71
10	Tambaksari	243,60
11	Gubeng	193,28
12	Rungkut	41,90

No.	Kecamatan	Kepadatan Penduduk (Jiwa/ha)
13	Tenggilis	97,26
14	Gunung Anyar	45,90
15	Sukolilo	40,73
16	Mulyorejo	54,11
17	Sawahan	316,73
18	Wonokromo	217,58
19	Karangpilang	72,91
20	Dukuh Pakis	58,44
21	Wiyung	46,28
22	Wonocolo	116,25
23	Gayungan	72,02
24	Jambangan	98,76
25	Tandes	82,99
26	Sukomanuk	103,00
27	Asemrowo	23,71
28	Benowo	15,03
29	Pakal	23,43
30	Sambikerep	21,72
31	Lakarsantri	23,79

Sumber : BPS Dalam Angka 2008

Masalah kepadatan penduduk, terdapat beberapa kemungkinan yang menyebabkan kecenderungan terjadi peningkatan. Diantaranya adalah pada wilayah atau kawasan tersebut, intensitas pembangunannya cukup tinggi (hal ini ditandai dengan pesat bedirinya bangunan komersial, baik pertokoan, jasa maupun hiburan), namun kurang memperhatikan bahwa luas wilayahnya kecil. Umumnya tingkat kepadatan tinggi terdapat di pusat kota, dengan kepadatan penduduk tertinggi di Kota Surabaya terdapat pada Kecamatan Simokerto. Secara spasial gambaran tingkat kepadatan penduduk pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada **Gambar 4.2**.



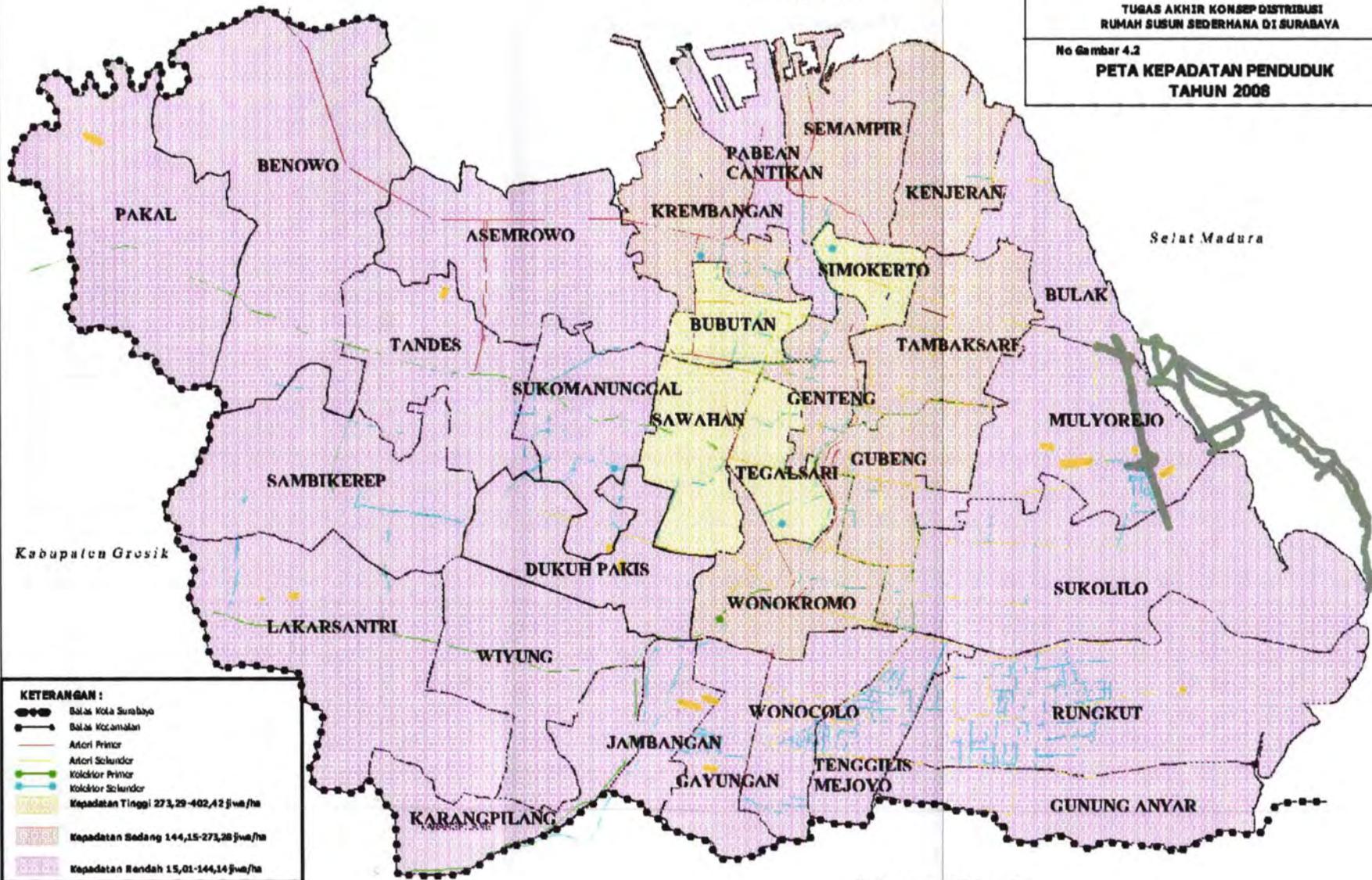
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

TUGAS AKHIR KONSEP DISTRIBUSI
RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURABAYA

No Gambar 4.2

**PETA KEPADATAN PENDUDUK
TAHUN 2008**

Peta Dasar 1:400,000/1:50,000



- KETERANGAN :**
- Balas Kota Surabaya
 - Balas Kecamatan
 - Arteri Primer
 - Arteri Sekunder
 - Kolektor Primer
 - Kolektor Sekunder
 - Kepadatan Tinggi 273,29-402,42 jiwa/ha
 - Kepadatan Sedang 144,15-273,28 jiwa/ha
 - Kepadatan Rendah 15,01-144,14 jiwa/ha

Sumber : Hasil Analisa

Skala

Gambar 4.2
Peta Kepadatan Penduduk

b. Jarak Ke Pusat Kota

Wilayah Kota Surabaya dibagi dalam 31 kecamatan, yang terletak pada lokasi wilayah pinggiran dan pusat. Pertumbuhan kawasan pusat berkembang pesat yang memiliki aksesibilitas terjangkau. Perkembangan urban terjadi ke arah Timur, daripada ke arah Barat. Perkembangan ke arah Timur ini distimulasi oleh konsentrasi lembaga pendidikan tinggi, perkembangan hunian missal, serta akses Tengah-Timur yang lebih lapang dibandingkan dengan akses Barat-Tengah.

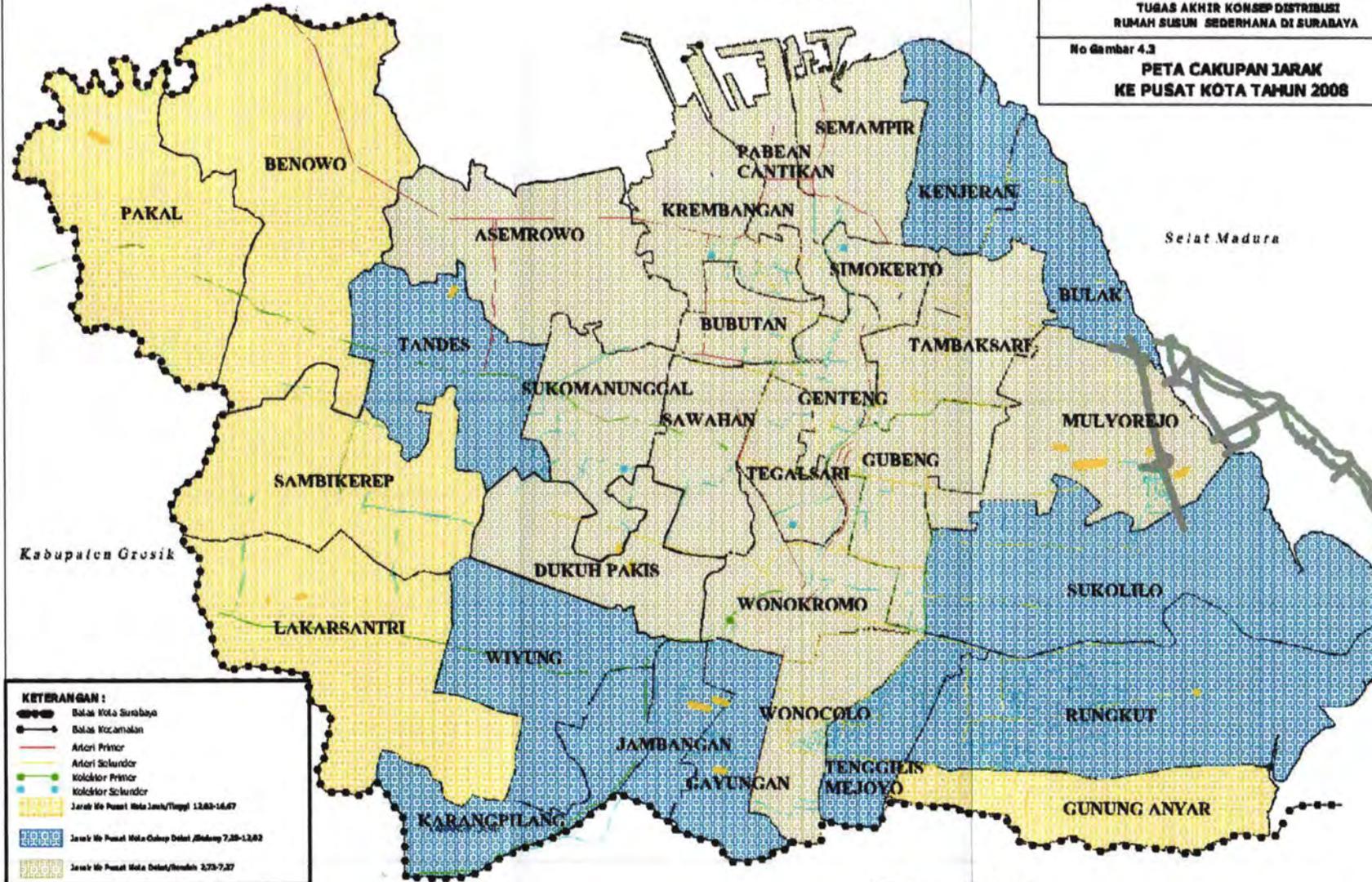
Tabel 4.5
Besar Jarak Ke Pusat Kota di Surabaya

No.	Kecamatan	Jarak ke Pusat Kota (km)
1	Tegalsari	2,74
2	Genteng	2,74
3	Bubutan	3,21
4	Simokerto	3,93
5	Pabean Cantikan	6,45
6	Semampir	6,38
7	Krembangan	2,81
8	Kenjeran	8,75
9	Bulak	9,62
10	Tambaksari	3,45
11	Gubeng	4,38
12	Rungkut	10,16
13	Tenggilis	9,89
14	Gunung Anyar	13,87
15	Sukolilo	7,94
16	Mulyorejo	6,80
17	Sawahan	5,94

No.	Kecamatan	Jarak ke Pusat Kota (km)
18	Wonokromo	4,14
19	Karangpilang	7,94
20	Dukuh Pakis	6,08
21	Wiyung	9,26
22	Wonocolo	6,18
23	Gayungan	10,14
24	Jambangan	8,00
25	Tandes	8,84
26	Sukomanuk	5,71
27	Asemrowo	3,59
28	Benowo	13,26
29	Pakal	16,67
30	Sambikerep	15,08
31	Lakarsantri	12,71

Sumber : Hasil Autocad Tahun 2009

Secara spasial gambaran cakupan jarak ke pusat kota pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada **Gambar 4.3.**



KETERANGAN :

- Balok Kota Surabaya
- Balok Kecamatan
- Arteri Primer
- Arteri Sekunder
- Kolektor Primer
- Kolektor Sekunder
- Jarak ke Pusat Kota Jarak/Tinggi 12,62-16,67
- Jarak ke Pusat Kota Cakupan Debit /Beban 7,29-12,62
- Jarak ke Pusat Kota Debit/Beban 2,79-7,27

Sumber : Hasil Analisa

Skala

Gambar 4.3
Peta Cakupan Jarak Ke Pusat Kota

c. Rumah Tangga Miskin Penerima Subsidi Langsung Tunai

Dalam segi pendapatan penduduk, sebanyak 23,6 % penduduk Kota Surabaya memiliki pendapatan perkapita lebih dari Rp.1.000.000,-/bulan; 13,01% penduduk memiliki pendapatan perkapita Rp.400.000,- sampai Rp.499.000,-/bulan; 12,75 % penduduk memiliki pendapatan perkapita Rp.125.000,- sampai Rp.149.000,-. Namun yang memprihatinkan masih terdapat cukup banyak penduduk yang berpenghasilan dibawah Rp.100.000,- bahkan kurang dari Rp.50.000,-/bulan. Pendapatan regional perkapita yang relatif tinggi dinamakan banyak rumah tangga yang berpendapatan lebih dari Rp.1.000.000,-/bulan terdapat di wilayah Surabaya Selatan (25,77) dan Surabaya Timur (25,07%) (Laporan Akhir Penelitian Perkembangan Pembangunan Rumah Susun di Kota Surabaya, 2004).

Hasil survey di lapangan, rata-rata penghuni rumah susun sederhana, memiliki kemampuan terbatas dalam menyewa rusuna, yaitu kemampuan penghuni rusuna hanya < Rp.350.000,-/bulan. Sedangkan dari sisi level ketimpangan penghasilan menurut kriteria Bank Dunia, Kota Surabaya mempunyai ketimpangan rendah, karena pendapatan 40% penduduk yang berpendapatan rendah mencapai 20,88% dari total pendapatan penduduknya. Jika diamati per wilayah, maka wilayah Surabaya Selatan adalah yang terendah, yaitu hanya sebesar 18,03% dan yang tertinggi adalah wilayah Surabaya Utara yaitu sebesar 23,62%. Sedangkan dari gambaran kondisi kemiskinan penduduk, sampai dengan Tahun 2007 terdapat 125.871 rumah tangga miskin yang membutuhkan rusuna sebagai tempat hunian. Secara spasial gambaran persebaran rumah tangga miskin di Surabaya pada **Gambar 4.4**.

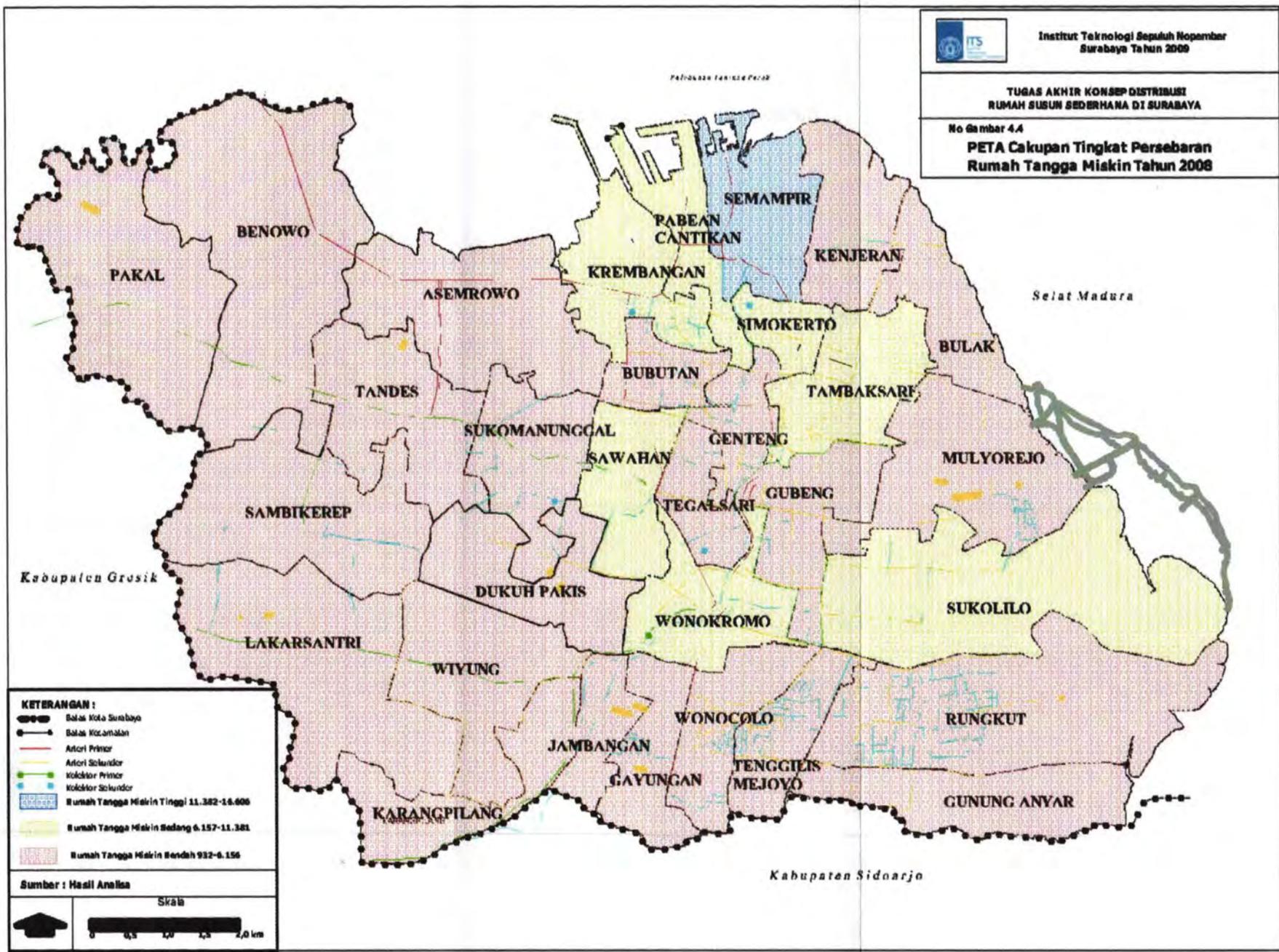
Tabel 4.6

Jumlah Rumah Tangga Miskin Penerima SLT di Surabaya

No.	Kecamatan	Rumah Tangga Miskin
1	Tegalsari	4791

No.	Kecamatan	Rumah Tangga Miskin
2	Genteng	3556
3	Bubutan	5280
4	Simokerto	8697
5	Pabean Cantikan	6908
6	Semampir	16606
7	Krempangan	6277
8	Kenjeran	5770
9	Bulak	1115
10	Tambaksari	10130
11	Gubeng	3017
12	Rungkut	3495
13	Tenggilis	1221
14	Gunung Anyar	1885
15	Sukolilo	4415
16	Mulyorejo	2191
17	Sawahan	7690
18	Wonokromo	6549
19	Karangpilang	2140
20	Dukuh Pakis	1621
21	Wiyung	1868
22	Wonocolo	2206
23	Gayungan	1127
24	Jambangan	2438
25	Tandes	2906
26	Sukomanuk	2316
27	Asemrowo	3310
28	Benowo	1503
29	Pakal	934
30	Sambikerep	1780
31	Lakarsantri	2129

Sumber : BPS Dalam Angka 2008



Gambar 4.4
Peta Cakupan Tingkat Persebaran Rumah Tangga Miskin

e. Fasilitas Kesehatan

Dukungan sarana dan prasarana diperlukan untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana. Distribusi fasilitas kesehatan pada masing-masing wilayah di Surabaya tersebar secara merata, namun umumnya berlokasi pada pusat kota. Sedangkan di pinggiran kota, cakupan fasilitas kesehatan sangatlah rendah. Secara spasial gambaran cakupan tingkat kepadatan fasilitas Kesehatan pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada Gambar 4.6.

Tabel 4.8
Cakupan Fasilitas Kesehatan di Surabaya

No.	Kecamatan	Tingkat Kepadatan Fasilitas Kesehatan
1	Tegalsari	103
2	Genteng	87
3	Bubutan	55
4	Simokerto	31
5	Pabean Cantikan	88
6	Semampir	66
7	Krempangan	46
8	Kenjeran	42
9	Bulak	13
10	Tambaksari	182
11	Gubeng	210
12	Rungkut	0
13	Tenggiling	47
14	Gunung Anyar	36
15	Sukolilo	0
16	Mulyorejo	127
17	Sawahan	108
18	Wonokromo	200

d. Jumlah Tenaga Kerja Industri

Tenaga Kerja merupakan salah satu faktor yang menentukan perekonomian suatu wilayah melalui jenis mata pencahariannya. Persebaran mata pencaharian di Surabaya secara umum lebih banyak didominasi oleh industri pengolahan, perdagangan dan jasa. Ketiga sektor tersebut mampu menyerap tenaga kerja kurang lebih 80% dari total mata pencaharian penduduk. Penduduk yang bekerja sebagai tenaga kerja di bidang industri besar dan sedang hampir tersebar merata di setiap wilayah Surabaya. Kondisi tersebut semakin memperkuat indikasi bahwa Kota Surabaya hampir 1/3 aktivitas perekonomian Kota Surabaya didukung oleh sektor yang paling dominan, yaitu sektor industri pengolahan. Dengan meningkatnya jumlah tenaga kerja industri di Surabaya, kebutuhan Rumah Susun Sederhana perlu dipertimbangkan, karena untuk meminimalkan biaya transportasi.

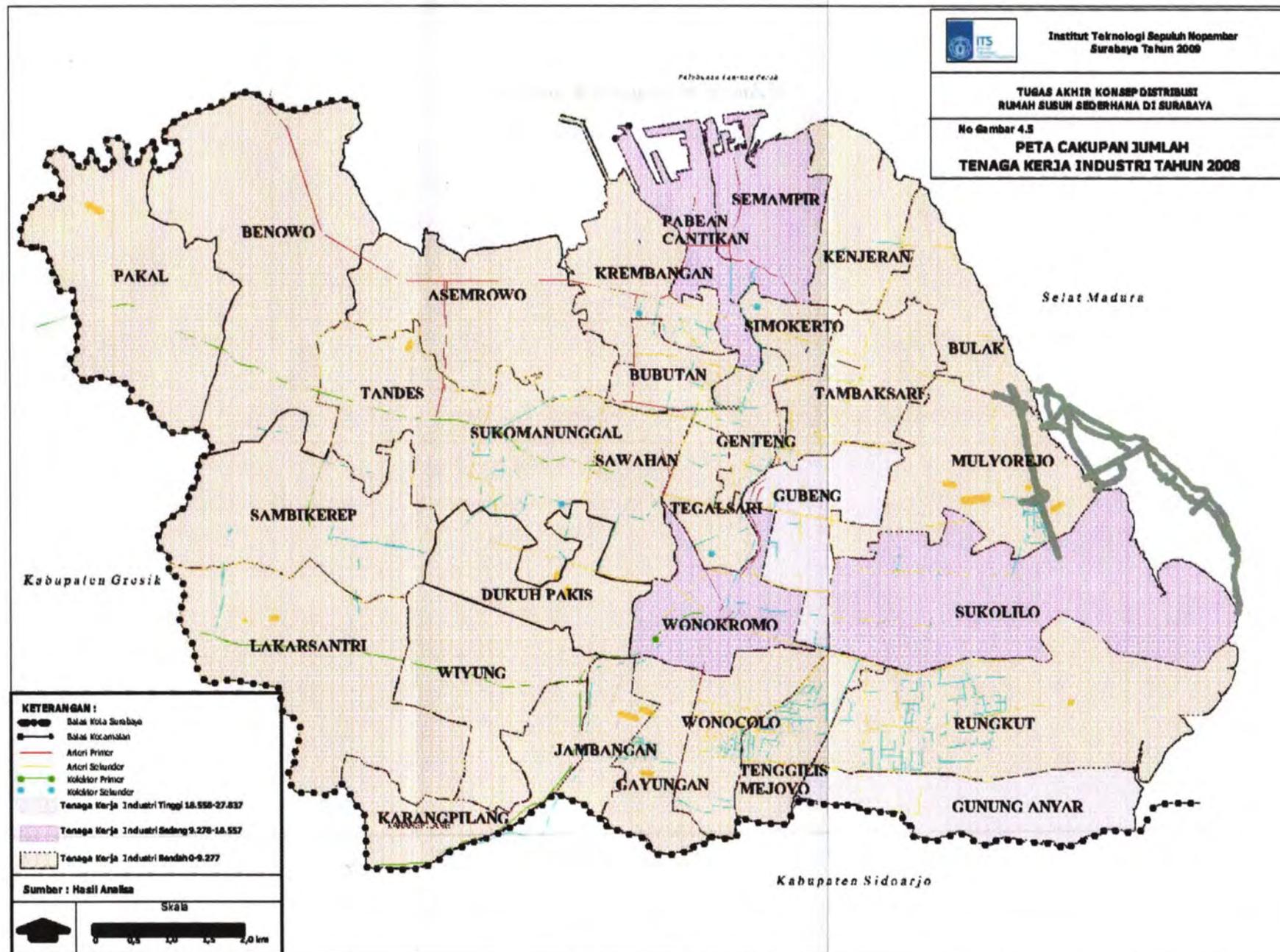
Tabel 4.7
Jumlah Tenaga Kerja Industri di Surabaya

No.	Kecamatan	Jumlah Tenaga Kerja Industri
1	Tegalsari	1049
2	Genteng	3192
3	Bubutan	1188
4	Simokerto	893
5	Pabean Cantikan	8911
6	Semampir	10551
7	Krembangan	1365
8	Kenjeran	1837
9	Bulak	413
10	Tambaksari	2059
11	Gubeng	27837
12	Rungkut	1567
13	Tenggiling	2980

No.	Kecamatan	Jumlah Tenaga Kerja Industri
14	Gunung Anyar	19138
15	Sukolilo	10465
16	Mulyorejo	96
17	Sawahan	3558
18	Wonokromo	9468
19	Karangpilang	2862
20	Dukuh Pakis	49
21	Wiyung	95
22	Wonocolo	2781
23	Gayungan	30
24	Jambangan	590
25	Tandes	3918
26	Sukomanuk	3165
27	Asemrowo	5498
28	Benowo	281
29	Pakal	102
30	Sambikerep	0
31	Lakarsantri	6261

Sumber : BPS Dalam Angka 2008

Berdasarkan tabel diatas menunjukkan bahwa sebaran tenaga kerja indutri yang terbanyak ada pada wilayah Surabaya Timur. Kemudian untuk berikutnya secara berurutan terdapat pada wilayah Surabaya Barat, Surabaya Selatan, Surabaya Utara, dan terakhir terdapat pada Surabaya Pusat. Secara spasial gambaran persebaran jumlah tenaga kerja indutri pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada **Gambar 4.5**.



Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya Tahun 2008

TUGAS AKHIR KONSEP DISTRIBUSI
RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURABAYA

No Gambar 4.5
**PETA CAKUPAN JUMLAH
TENAGA KERJA INDUSTRI TAHUN 2008**

Gambar 4.5
Peta Cakupan Jumlah Tenaga Kerja Industri

e. Fasilitas Kesehatan

Dukungan sarana dan prasarana diperlukan untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana. Distribusi fasilitas kesehatan pada masing-masing wilayah di Surabaya tersebar secara merata, namun umumnya berlokasi pada pusat kota. Sedangkan di pinggiran kota, cakupan fasilitas kesehatan sangatlah rendah. Secara spasial gambaran cakupan tingkat kepadatan fasilitas Kesehatan pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada Gambar 4.6.

Tabel 4.8
Cakupan Fasilitas Kesehatan di Surabaya

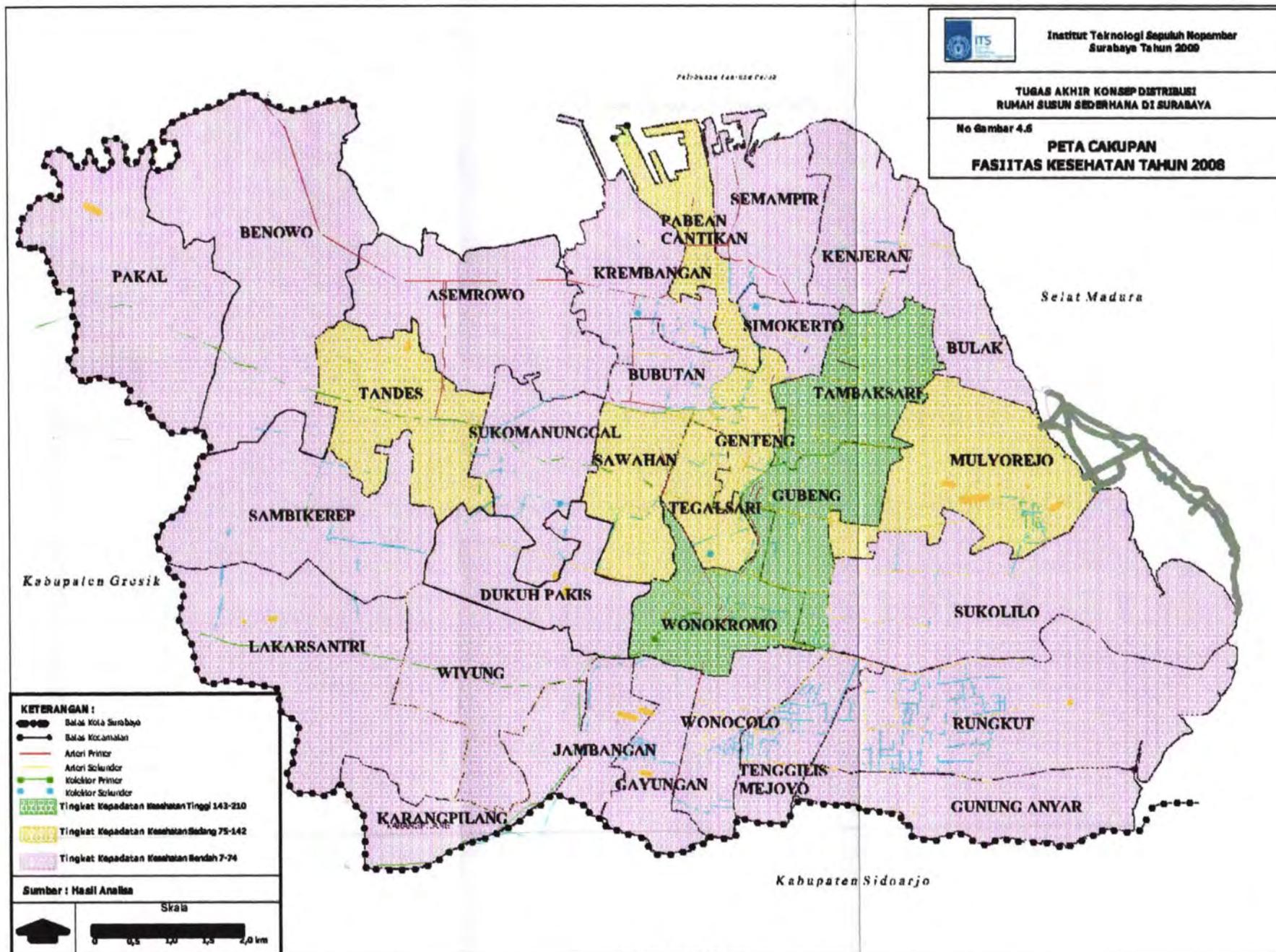
No.	Kecamatan	Tingkat Kepadatan Fasilitas Kesehatan
1	Tegalsari	103
2	Genteng	87
3	Bubutan	55
4	Simokerto	31
5	Pabean Cantikan	88
6	Semampir	66
7	Krembangan	46
8	Kenjeran	42
9	Bulak	13
10	Tambaksari	182
11	Gubeng	210
12	Rungkut	0
13	Tenggilis	47
14	Gunung Anyar	36
15	Sukolilo	0
16	Mulyorejo	127
17	Sawahan	108
18	Wonokromo	200

No.	Kecamatan	Tingkat Kepadatan Fasilitas Kesehatan
19	Karangpilang	23
20	Dukuh Pakis	57
21	Wiyung	55
22	Wonocolo	49
23	Gayungan	64
24	Jambangan	33
25	Tandes	83
26	Sukomanuk	66
27	Asemrowo	9
28	Benowo	18
29	Pakal	25
30	Sambikerep	39
31	Lakarsantri	30

Sumber : BPS Dalam Angka 2008

No.	Kecamatan	Tingkat Kepadatan Fasilitas Kesehatan
19	Karangpilang	23
20	Dukuh Pakis	57
21	Wiyung	55
22	Wonocolo	49
23	Gayungan	64
24	Jambangan	33
25	Tandes	83
26	Sukomanuk	66
27	Asemrowo	9
28	Benowo	18
29	Pakal	25
30	Sambikerep	39
31	Lakarsantri	30

Sumber : BPS Dalam Angka 2008



Gambar 4.6
Peta Cakupan Fasilitas Kesehatan

f. Fasilitas Pendidikan

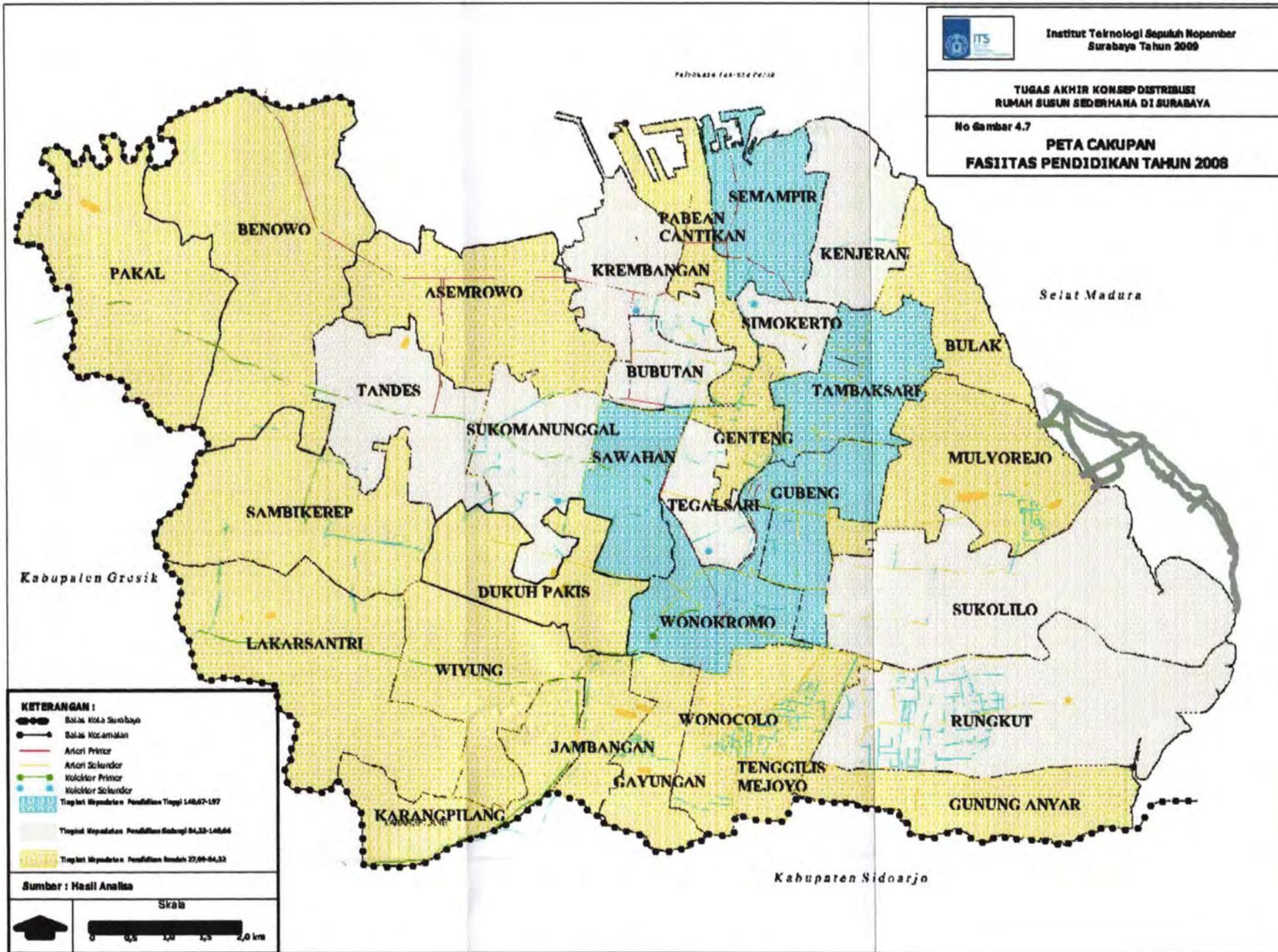
Dukungan sarana dan prasarana diperlukan untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana. Distribusi fasilitas pendidikan pada masing-masing wilayah di Surabaya tersebar secara merata, namun umumnya berlokasi pada pusat kota. Sedangkan di pinggiran kota, cakupan fasilitas kesehatan sangatlah rendah. Secara spasial gambaran cakupan tingkat kepadatan fasilitas pendidikan pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada **Gambar 4.7**.

Tabel 4.9
Cakupan Fasilitas Pendidikan di Surabaya

No.	Kecamatan	Tingkat Kepadatan Fasilitas Pendidikan
1	Tegalsari	116
2	Genteng	58
3	Bubutan	126
4	Simokerto	98
5	Pabean Cantikan	77
6	Semampir	151
7	Krembangan	134
8	Kenjeran	106
9	Bulak	28
10	Tambaksari	197
11	Gubeng	178
12	Rungkut	115
13	Tenggilis	58
14	Gunung Anyar	41
15	Sukolilo	103
16	Mulyorejo	72
17	Sawahan	194
18	Wonokromo	170

No.	Kecamatan	Tingkat Kepadatan Fasilitas Pendidikan
19	Karangpilang	66
20	Dukuh Pakis	80
21	Wiyung	47
22	Wonocolo	72
23	Gayungan	56
24	Jambangan	38
25	Tandes	99
26	Sukomanuk	99
27	Asemrowo	37
28	Benowo	40
29	Pakal	47
30	Sambikerep	41
31	Lakarsantri	48

Sumber : BPS Dalam Angka 2008



Gambar 4.7
Peta Cakupan Fasilitas Pendidikan

g. Angkutan Umum

Ketersediaan sarana transportasi bagi masyarakat golongan menengah ke bawah diperlukan untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana. Akses untuk menuju ke pusat-pusat pelayanan dan kegiatan usahanya menjadi lebih mudah. Bagi masyarakat golongan menengah ke bawah kemudahan pencapaian menuju tempat berkerja dan usaha lebih penting meskipun jauh dari pusat kota, karena akan berpengaruh pada mahalnnya harga sewa rusuna. Secara spasial gambaran persebaran angkutan umum pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada **Gambar 4.8**.

Tabel 4.10
Jumlah Angkutan Umum di Surabaya

No.	Kecamatan	Jumlah Angkutan Umum berdasarkan lyn
1	Tegalsari	1499
2	Genteng	1354
3	Bubutan	375
4	Simokerto	631
5	Pabean Cantikan	1153
6	Semampir	1223
7	Krembangan	769
8	Kenjeran	1118
9	Bulak	967
10	Tambaksari	756
11	Gubeng	885
12	Rungkut	393
13	Tenggilis	599
14	Gunung Anyar	531
15	Sukofilo	391
16	Mulyorejo	457
17	Sawahan	548



No.	Kecamatan	Jumlah Angkutan Umum berdasarkan lyn
18	Wonokromo	2131
19	Karangpilang	478
20	Dukuh Pakis	302
21	Wiyung	323
22	Wonocolo	355
23	Gayungan	219
24	Jambangan	131
25	Tandes	1245
26	Sukomanuk	730
27	Asemrowo	678
28	Benowo	548
29	Pakal	628
30	Sambikerep	521
31	Lakarsantri	323

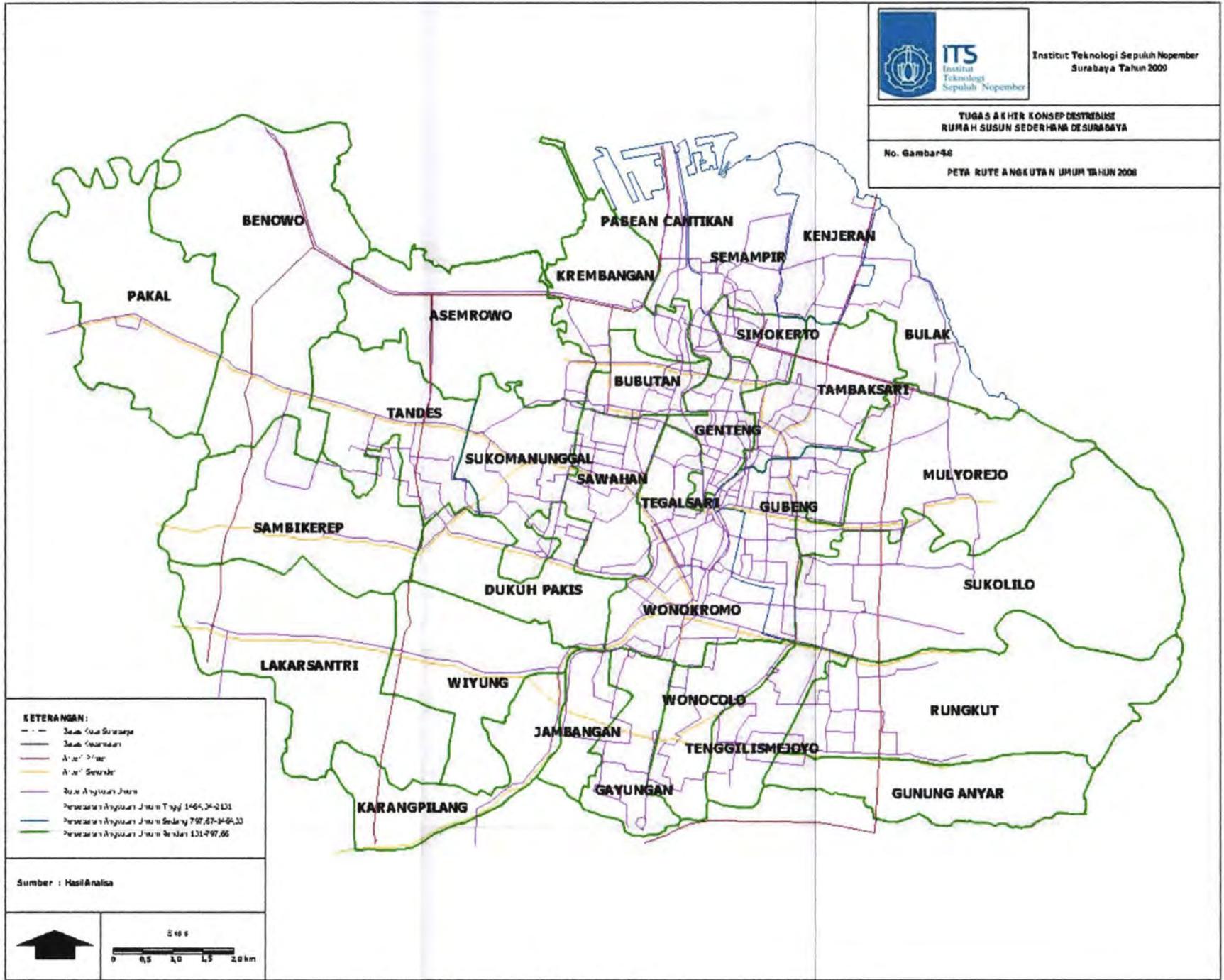
Sumber : RTRW Surabaya, 2013





Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya Tahun 2008

TUGAS AKHIR KONSEP DISTRIBUSI
RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURABAYA
No. Gambar: 46
PETA RUTE ANGKUTAN UMUM TAHUN 2008



Gambar 4.8
Peta Rute Angkutan Umum

h. Nilai Ekonomi Lahan

Kota Surabaya yang didominasi berbasis pada kegiatan perdagangan dan jasa serta informasi, sehingga umumnya nilai ekonomi satu lokasi menjadi dominan. Harga lahan di kawasan ini selalu memiliki kecenderungan untuk naik, terutama tanah yang berlokasi pada jalan utama dan juga dekat dengan pusat kota. Namun penyediaan rumah susun sederhana cenderung berorientasi pada lokasi pinggiran kota, karena harga tanah murah sehingga pemberian subsidi yang dilakukan oleh pemerintah tidak terlalu besar.

Harga tanah rendah untuk lokasi rumah susun sederhana dijadikan sebagai alternatif, agar harga satuan rumah susun sederhana dapat dijangkau oleh masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Berdasarkan data yang didapat dari www.propertyguide.com, harga tanah yang ada di Surabaya berkisar Rp. 625.000 sampai Rp. 9.000.000/m². Dari data tersebut didapatkan interval harga tanah di Surabaya dan Tabulasi dari sampel harga tanah di Surabaya dapat dilihat pada **Lampiran**. Secara spasial gambaran nilai ekonomi lahan pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada **Gambar 4.9**.

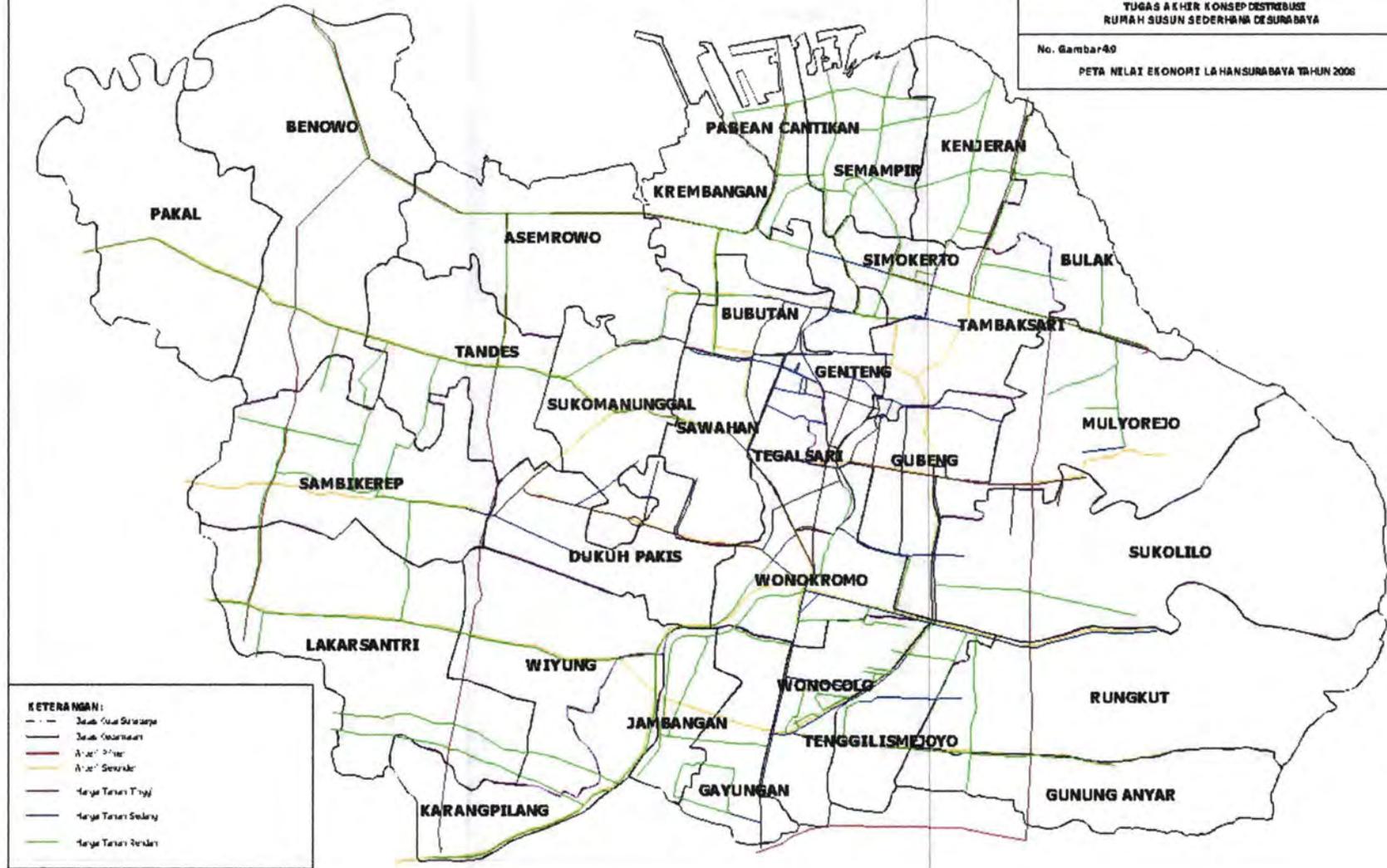


Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya Tahun 2009

TUGAS AKHIR KONSEP DISTRIBUSI
RUMAH SUSUN SEDERHANA DESURABAYA

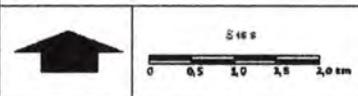
No. Gambar: 49

PETA NILAI EKONOMI LAHAN SURABAYA TAHUN 2008



- KETERANGAN:**
- Jalur Jalur Sederhana
 - Jalur Jalur Utama
 - Jalur Jalur Primer
 - Jalur Jalur Sekunder
 - Harga Tanah Tinggi
 - Harga Tanah Sedang
 - Harga Tanah Rendah

Sumber : Hasil Analisa



Gambar 4.9
Peta Nilai Ekonomi Lahan

i. Lahan Kosong Aset Pemerintah

Keberadaan lokasi yang *sustainable* untuk pembangunan dan pengembangan rumah susun sederhana adalah berada pada lahan kosong milik pemerintah (BTKD) minimal luasan bagi rumah susun sederhana sebesar 3000 m² dan sesuai dengan daya dukung lahan, contohnya tidak berada pada tanah oloran maupun tanah sengketa. Secara spasial gambaran lahan aset pemerintah (BTKD) pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada **Gambar 4.10**.

Tabel 4.11
Lokasi Lahan Milik Pemerintah (BTKD) Yang Sustainable
dalam Pengembangan Rusun di Surabaya

Surabaya Utara	Nama Lokasi	Luas Lahan Kosong (m²)	Keterangan
Kecamatan Kenjeran	Kelurahan Bulak Banteng	40.675	
		36.220	
		30.370	
	Kelurahan Tanah Kali Kedinding (Tanah Merah)	177.606	
	Kelurahan Tambakwedi	9.560	
Kecamatan Bulak	Kelurahan Kenjeran	16.670	Tanah Kosong
		47.035	
		7.635	
Surabaya Timur	Nama Lokasi	Luas Lahan Kosong (m²)	Keterangan
Kecamatan Gunung Anyar	Kelurahan Rungkut	3.368 (hanya 1 Twin Blok)	Kelemahan -Tidak bisa untuk pengembangan, dan lebih mahal karena Cuma 1 Twin Blok
Kecamatan Rungkut	Kelurahan Penjaringansari	20.000	Medokan Ayu (dekat sungai)
Kecamatan Sukolilo	Kelurahan Medokan Semampir (Medokan Semampir)	3.120 (hanya 1 Twin Blok)	Kelemahan -Tidak bisa untuk pengembangan, dan lebih mahal karena Cuma 1 Twin Blok - Areal sawah
Surabaya Selatan	Nama Lokasi	Luas Lahan Kosong (m²)	Keterangan
Kecamatan Wonocolo		63.249	
Kecamatan Jambangan	Kelurahan Jambangan	11.470	Sustainable - areal sawah - dilewari sarana angkutan umum
		17.295	

			Sehingga bisa dikembangkan 5 tahun lagi.	
		5.810		
		7.020		
	Kelurahan Pagesangan	9.733	Sustainable (penarik warga waru)	
		17.904		
		16.730		
		5.632		
		5.772		
Kecamatan Karangpilang	Kelurahan Kebraon	5.120		
		20.854,50		
		6.615		
		3.010		
Kecamatan Dukuh Pakis	Kelurahan Pradah Kalikendal	34.525	Daerah Benowo	
Kecamatan Gayungan	Kelurahan Gayungan	6.775 (2 Twin Blok)		
Surabaya Barat	Nama Lokasi	Luas Lahan Kosong (m²)	Keterangan	
Kecamatan Tandes	Kelurahan Manukan Kulon	3.713	Sustainable Karena sebagian besar merupakan Kawasan Industri sehingga diharapkan di bangun pada daerah tambak yang kurang produktif	
		2.725		
		3834		
		3.015		
		16.025		
		9.394		
		3.592		
		3.796		
		Kelurahan Balongsari	19.150	Derah Pergudangan sehingga untuk penyedia karyawan/buruh
		Kelurahan Bibis	3.650	
	4.190			
Kecamatan Sukomanunggal		10.000		
Kecamatan Benowo	Kelurahan Kandangan	15.820	Daerah kandangan	

		33.170	merupakan perbatasan Gresik, Kelemahan: - Lokasi Jauh - Susah dialiri PDAM sehingga penyediaan/ investasi utilitas umum sangat mahal
		34.543	
		6.541	
Kecamatan Sambikerep	2 kelurahan Bringin	8.285 (4 twin blok)	Sustainable - Lokasi di pinggir jalan sehingga akses mudah

Sumber: Dinas Pengelolaan Tanah dan Bangunan (2005)

j. Jenis Mata Pencaharian/Lapangan Pekerjaan

- Kebutuhan Rumah Susun Sederhana pada Pusat Kegiatan Ekonomi

Para pekerja baik jasa maupun industri merupakan *potential market* bagi rumah susun sederhana. Karena itu pemilihan lokasi di kawasan pusat kegiatan ekonomi merupakan jalan keluar yang tepat bagi pekerja agar bisa menetap di lokasi tempat kerjanya dan disisi lain akan mendukung perekonomian kota. Sehingga kebutuhan rumah susun sederhana pada kawasan industri, perdagangan dan jasa, sangat potensial untuk dilakukan.

- Kebutuhan Rumah Susun Sederhana pada Kawasan Khusus

Kebutuhan rumah susun sederhana untuk kawasan khusus, antara lain kawasan yang diperkirakan akan tumbuh dengan pesat dimasa yang akan datang seperti di kawasan pengembangan jembatan Suramadu, di kawasan pinggiran kota yang dapat mendukung kawasan industri di sekitarnya.

- Kebutuhan Rumah Susun Sederhana pada Peremajaan Permukiman Padat dan Kumuh

Pemilihan lokasi ini didasarkan atas tingkat kepadatan permukiman dan kekumuhannya. Permukiman ini seringkali ditemui pada kawasan tengah kota dimana harga lahan juga sangat mahal. Sehingga rumah susun sederhana menjadi alternatif

penyelesaian yang tepat, seperti yang dilakukan pada kawasan Dupak.

4.2 Analisa

4.2.1 Pengelompokan Wilayah Berdasarkan Karakteristik Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana di Surabaya

a) Karakteristik Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana

Dalam analisis pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya digunakan teknik multivariat yaitu dengan menggunakan metode analisis cluster dan analisa deskriptif. Analisa cluster pada prinsipnya digunakan untuk mengelompokkan beberapa obyek menjadi beberapa cluster dengan ciri yang homogen untuk masing-masing cluster. Jadi dengan analisa cluster ini akan diketahui bagaimana distribusi rumah susun sederhana dari kelompok kecamatan-kecamatan yang ada di Surabaya dengan ciri yang homogen tersebut berdasarkan indikator-indikator penentuan distribusi rumah susun sederhana. Input data dalam analisis cluster ditampilkan dalam **Tabel 4.12** di bawah ini.

Tabel 4.12
Data Awal

Kecamatan	Jarak ke pusat	Jumlah tenaga kerja industri	Rumah tangga miskin Penerima SLT (Subsidi langsung Tunai)	Kepadatan Penduduk	Jumlah Angkutan Umum	Fasilitas Pendidikan	Fasilitas Kesehatan
Tegalsari	2.74	1049	4791	274.04	1499	116	103
Genteng	2.74	3192	3556	168.37	1354	58	87
Bubutan	3.21	1188	5280	295.05	375	126	55
Simokerto	3.93	893	8697	402.42	631	98	31
Pabean Cantikan	6.45	8911	6908	135.04	1153	77	88
Semampir	6.38	10551	16606	214.17	1223	151	66
Krembangan	2.81	1365	6277	147.46	769	134	46
Kenjeran	8.75	1837	5770	146.76	1118	106	42
Bulak	9.62	413	1115	49.71	967	28	13
Tambaksari	3.45	2059	10130	243.60	756	197	182
Gubeng	4.38	27837	3017	193.28	885	178	210
Rungkut	10.16	1567	3495	41.90	393	115	0
Tenggilis Mejoyo	9.89	2980	1221	97.26	599	58	47
Gunung Anyar	13.87	19138	1885	45.90	531	41	36
Sukolilo	7.94	10465	4415	40.73	391	103	0
Mulyorejo	6.80	96	2191	54.11	457	72	127
Sawahan	5.94	3558	7690	316.73	548	194	108
Wonokromo	4.14	9468	6549	217.58	2131	170	200

Kecamatan	Jarak ke pusat	Jumlah tenaga kerja industri	Rumah tangga miskin Penerima SLT (Subsidi langsung Tunai)	Kepadatan Penduduk	Jumlah Angkutan Umum	Fasilitas Pendidikan	Fasilitas Kesehatan
Karangpilang	7.94	2862	2140	72.91	478	66	23
Dukuh Pakis	6.08	49	1621	58.44	302	80	57
Wiyung	9.26	95	1868	46.28	323	47	55
Wonocolo	6.18	2781	2206	116.25	355	72	49
Gayungan	10.14	30	1127	72.02	219	56	64
Jambangan	8.00	590	2438	98.76	131	38	33
Tandes	8.84	3918	2906	82.99	1245	99	83
Sukomanunggal	5.71	3165	2316	103.00	730	99	66
Asemrowo	3.59	5498	3310	23.71	678	37	9
Benowo	13.26	281	1503	15.03	548	40	18
Pakal	16.67	102	934	23.43	628	47	25
Sambikerep	15.08	0	1780	21.72	521	41	39
Lakarsantri	12.71	6261	2129	23.79	323	48	30

Sumber : Hasil Analisis 2009

Tabel 4.13
Data Z-Score (menstandarisasikan nilai satuan tiap variabel):

Kecamatan	Jarak ke pusat	Jumlah tenaga kerja industri	Rumah tangga miskin Penerima SLT (Subsidi langsung Tunai)	Kepadatan Penduduk	Jumlah Angkutan Umum	Fasilitas Pendidikan	Fasilitas Kesehatan
Tegalsari	-1.28285	-.52494	.21731	1.48249	1.77349	.52892	.71565
Genteng	-1.28285	-.17509	-.15001	.43876	1.44418	-.65392	.42010
Bubutan	-1.15965	-.50225	.36276	1.69002	-.77920	.73286	-.17102
Simokerto	-.97093	-.55041	1.37907	2.75055	-.19780	.16183	-.61435
Pabean Cantikan	-.31040	.75857	.84697	.10954	.98770	-.26643	.43857
Semampir	-.32875	1.02631	3.73144	.89114	1.14667	1.24270	.03218
Krembangan	-1.26450	-.47336	.65929	.23222	.11560	.89601	-.33727
Kenjeran	.29247	-.39630	.50850	.22531	.90821	-.32498	-.41116
Bulak	.52051	-.62877	-.87603	-.73329	.56528	-1.26573	-.94686
Tambaksari	-1.09675	-.36006	1.80529	1.18183	.08608	2.18082	2.17497
Gubeng	-.85298	3.84833	-.31032	.68480	.37905	1.79333	2.69219
Rungkut	.66206	-.44038	-.16815	-.81043	-.73832	.50853	-1.18700
Tenggiling Mejoyo	.59128	-.20970	-.84451	-.26362	-.27048	-.65392	-.31880
Gunung Anyar	1.63451	2.42818	-.64701	-.77092	-.42491	-1.00061	-.52199
Sukolilo	.08016	1.01227	.10548	-.82199	-.74286	.26380	-1.18700
Mulyorejo	-.21866	-.68053	-.55600	-.68983	-.59297	-.36840	1.15899
Sawahan	-.44408	-.11534	1.07956	1.90416	-.38630	2.11963	.80802
Wonokromo	-.91589	.84950	.74019	.92482	3.20881	1.63018	2.50747
Karangpilang	.08016	-.22896	-.57117	-.50414	-.54528	-.49077	-.76213

Kecamatan	Jarak ke pusat	Jumlah tenaga kerja industri	Rumah tangga miskin Penerima SLT (Subsidi langsung Tunai)	Kepadatan Penduduk	Jumlah Angkutan Umum	Fasilitas Pendidikan	Fasilitas Kesehatan
Dukuh Pakis	-.40738	-.68820	-.72553	-.64706	-.94499	-.20525	-.13407
Wiyung	.42615	-.68069	-.65207	-.76717	-.89729	-.87825	-.17102
Wonocolo	-.38117	-.24219	-.55154	-.07605	-.82462	-.36840	-.28185
Gayungan	.65681	-.69130	-.87246	-.51293	-1.13349	-.69470	-.00477
Jambangan	.09588	-.59988	-.48254	-.24881	-1.33334	-1.06179	-.57741
Tandes	.31606	-.05657	-.34334	-.40457	1.19664	.18223	.34621
Sukomanunggal	-.50436	-.17950	-.51882	-.20693	.02703	.18223	.03218
Asemrowo	-1.06005	.20138	-.22318	-.99010	-.09106	-1.08218	-1.02075
Benowo	1.47462	-.65032	-.76063	-1.07584	-.38630	-1.02100	-.85449
Pakal	2.36844	-.67955	-.92987	-.99287	-.20462	-.87825	-.72519
Sambikerep	1.95167	-.69620	-.67824	-1.00976	-.44762	-1.00061	-.46658
Lakarsantri	1.33045	.32594	-.57444	-.98931	-.89729	-.85785	-.63283

Sumber : Olahan SPSS Tahun 2009

Pengelompokan input variabel analisis yang digunakan untuk menentukan karakteristik rumah susun sederhana berdasarkan kebutuhannya didasarkan pada permasalahannya yaitu: 1) variabel jarak ke pusat kota, dijadikan acuan karena perkembangan wilayah terkait dengan lokasi dan untuk target penghuni rusun. 2) variabel jumlah tenaga kerja industri, dijadikan acuan karena perkembangan ekonomi terkait dengan jumlah pekerja yang meningkat serta ada/tidaknya kebutuhan pembangunan rumah/hunian baru, dan rumah susun sederhana. 3) variabel rumah tangga miskin penerima SLT (Subsidi langsung Tunai), dijadikan acuan karena tingkat pendapatan pekerja/masyarakat yang terkait dengan kemampuan bayar mereka untuk sewa rusun. 4) variabel Kepadatan Penduduk, dijadikan acuan karena kawasan yang akan dikembangkan rusun disesuaikan dengan kapasitas penduduknya 5) Jumlah angkutan umum, dijadikan acuan karena sistem transportasi kota terkait dengan lokasi pembangunan rusun yang dapat dikembangkan, sehingga penghuni tidak menghadapi kendala aksesibilitas. 6) variabel fasilitas pendidikan, dijadikan acuan karena dititikberatkan tersebar pada lokasi-lokasi fasilitas umum di sekitar kawasan perumahan yang sesuai dengan tingkat dan lingkup pelayanannya 7) variabel fasilitas kesehatan, dijadikan acuan karena dititikberatkan tersebar pada lokasi-lokasi fasilitas umum di sekitar kawasan perumahan yang sesuai dengan daya dukung dan daya tampung ruang, serta lingkup pelayanannya.

Berdasarkan data-data di atas, dihasilkan pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya yang dibagi menjadi 3 cluster. Untuk lebih jelasnya mengenai proses cluster dapat dilihat pada Lampiran A. Masing-masing cluster memiliki ciri yang homogen. Cluster yang terbentuk ditampilkan dalam **Tabel 4.14** di bawah ini.

Table 4.14
Hasil Analisis Cluster

Cluster 1	Kecamatan 2	Karakteristik 3
II	<ul style="list-style-type: none"> Bulak Rungkut Tenggilis GunungAnyar Sukolilo Mulyorejo Karangpilang Dukuh Pakis Wiyung Wonocolo Gayungan Jambangan Tandes Sukomanunggal Asemrowo Benowo Pakal Sambikerep Lakarsantri 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orbitasi ke pusat kota jauh ▪ Kepadatan penduduk tergolong cukup rendah ▪ Rumah Tangga Miskin Penerima Subsidi Langsung Tunai rendah ▪ Tenaga Kerja Industri tergolong rendah ▪ Ketersediaan Angkutan Umum rendah ▪ Ketersediaan Sarana Fasilitas Kesehatan rendah ▪ Ketersediaan Sarana Fasilitas Pendidikan rendah
I	<ul style="list-style-type: none"> Tegalsari Genteng Tambaksari Sawahan Bubutan Simokerto Semampir Krembangan Kenjeran Pabean Cantikan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orbitasi ke pusat kota cukup dekat ▪ Kepadatan penduduk tergolong tinggi ▪ Rumah Tangga Miskin Penerima Subsidi Langsung Tunai cukup rendah ▪ Tenaga Kerja Industri tergolong rendah ▪ Ketersediaan Angkutan Umum cukup tinggi ▪ Ketersediaan Sarana Fasilitas Kesehatan cukup tinggi ▪ Ketersediaan Sarana Fasilitas Pendidikan cukup tinggi
III	<ul style="list-style-type: none"> Gubeng Wonokromo 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orbitasi ke pusat kota dekat ▪ Kepadatan penduduk tergolong tinggi ▪ Rumah Tangga Miskin Penerima Subsidi Langsung

Cluster	Kecamatan	Karakteristik
		Tunai rendah ▪ Tenaga Kerja Industri tergolong tinggi ▪ Ketersediaan Angkutan Umum tergolong tinggi ▪ Ketersediaan Sarana Fasilitas Kesehatan cukup terpenuhi ▪ Ketersediaan Sarana Fasilitas Pendidikan cukup terpenuhi

Sumber : Olahan SPSS Tahun 2009

Berdasarkan hasil **Tabel 4.14** di atas, maka dapat diketahui pola pengelompokan wilayah berdasarkan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya. Pola-pola tersebut didasarkan pada karakteristik yang terbentuk tersebut antara lain:

1. Cluster III (Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Pekerja di Perkotaan)

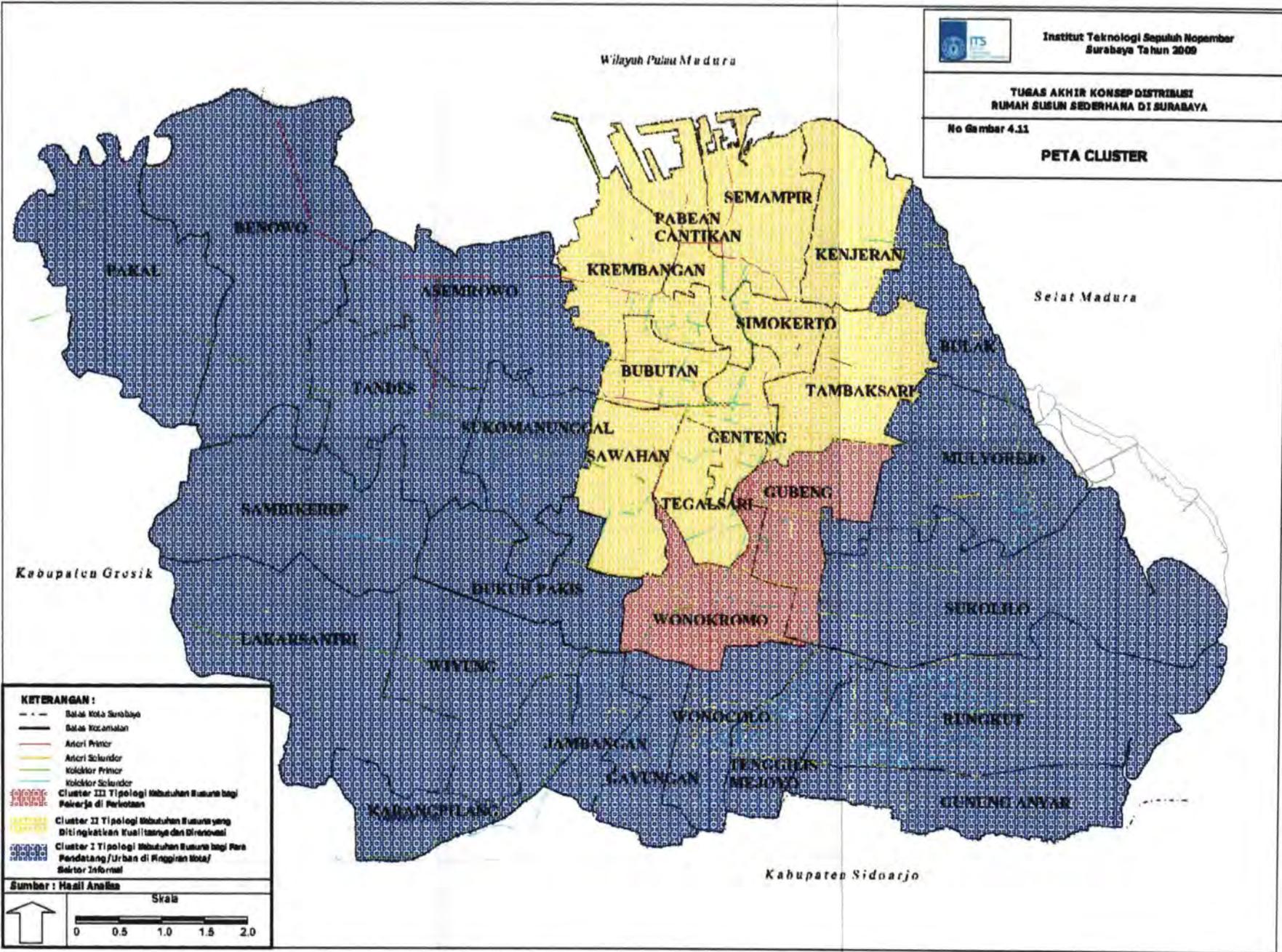
Pada cluster III ini merupakan Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Pekerja di Perkotaan. Dimana karakteristik Kecamatan pada cluster III ini memiliki nilai kepadatan penduduk tergolong tinggi rata-rata, yaitu >201 jiwa/ha dan kebutuhan rusun untuk cluster ini disarankan untuk pusat-pusat kegiatan kota dan kawasan tertentu. Sedangkan jumlah tenaga kerja industri tergolong rata-rata berkisar antara 18558-27.837 buruh, dimana kondisi eksisting pada daerah ini dominasi kawasan industri, perdagangan dan jasa. Untuk ketersediaan prasarana dan sarana sudah didukung dengan baik, dan akses yang mudah. Hal ini terlihat persebaran jumlah angkutan umum rata-rata berkisar 1464-2.131 buah dan jarak ke pusat kegiatan dan kota sangat dekat sebesar 2,73-737 km. Dan untuk tingkat ekonomi di kecamatan ini tergolong ekonomi menengah dan menengah ke bawah terlihat dari jumlah rumah tangga miskin penerima subsidi (SLT) rata-rata sebesar 6549 jiwa. Namun Kecamatan di cluster III ini tidak memiliki lahan kosong milik pemerintah,

minimal luasan untuk pembangunan rumah susun sederhana sebesar 3000 m². Kecamatan yang termasuk dalam cluster III ini adalah Kecamatan Gubeng (Surabaya Timur) dan Wonokromo yang termasuk (Surabaya Selatan).

2. Cluster I (Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana yang Ditingkatkan Kualitasnya dan Direnovasi)

Pada cluster I ini merupakan Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana yang Ditingkatkan Kualitasnya dan Direnovasi. Dimana karakteristik Kecamatan pada cluster I ini memiliki nilai kepadatan penduduk tergolong tinggi rata-rata, yaitu >201-400 jiwa/ha dan kebutuhan rusun untuk cluster ini disarankan untuk permukiman permukiman padat dan kumuh. Namun jumlah tenaga kerja industri tergolong rata-rata rendah < 9.278 buruh, dimana kondisi eksisting pada daerah ini dominasi perdagangan dan jasa. Untuk ketersediaan prasarana dan sarana sudah didukung dengan baik, dan akses yang mudah. Hal ini terlihat persebaran jumlah angkutan umum rata-rata berkisar 797-1464 buah dan jarak ke pusat kegiatan dan kota sangat dekat sebesar 7,38-12,02 km. Dan untuk tingkat ekonomi di kecamatan ini tergolong ekonomi menengah ke bawah terlihat dari jumlah rumah tangga miskin penerima subsidi (SLT) rata-rata berkisar antara 6.157-11.381 jiwa. Namun Kecamatan di cluster I ini hanya ada 1 kecamatan yang memiliki lahan kosong (milik pemerintah), tepatnya di Kecamatan Kenjeran (Kelurahan Bulak Banteng dengan tersedia luas lahan kosong milik pemerintah sebesar 40.675 m² dan 66.590 m², serta Kelurahan Tanah Kali Kedinding sebesar 177.606 m²) Kecamatan yang termasuk dalam cluster I ini adalah Kecamatan Tegalsari, Genteng, Bubutan, Simokerto (Surabaya Pusat), Kecamatan Pabean, Semampir, Krembangan, dan Kenjeran (Surabaya Utara), Kecamatan

- Tambaksari (Surabaya Timur), serta Kecamatan Sawahan (Surabaya Selatan).
3. Cluster II (Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Para Pendatang/Urban di Pinggiran Kota/Sektor Informal)
- Pada cluster II ini merupakan Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Para Pendatang/Urban di Pinggiran Kota/Sektor Informal. Dimana karakteristik Kecamatan pada cluster II ini memiliki nilai kepadatan penduduk tergolong rendah rata-rata berkisar antara 15,01-144,14 jiwa/ha dan kebutuhan rusun untuk cluster ini disarankan alternatif kawasan tertentu. Namun jumlah tenaga kerja industri tergolong rata-rata rendah < 9.278 buruh, dimana kondisi eksisting pada daerah ini dominasi kawasan industri dan jasa. Untuk ketersediaan prasarana dan sarana belum didukung dengan baik, dan akses yang jauh. Hal ini terlihat persebaran jumlah angkutan umum rata-rata berkisar 797-1464 buah dan jarak ke pusat kegiatan dan kota jauh sebesar 12,03-16,67 km. Dan untuk tingkat ekonomi di kecamatan ini tergolong rata-rata ekonomi menengah ke bawah dan menengah. Namun Kecamatan di cluster I ini banyak terdapat kecamatan yang memiliki lahan kosong (milik pemerintah) yaitu ada di 13 titik kecamatan pada cluster II ini, tepatnya di Kecamatan Gunung Anyar, Rungkut, Mulyorejo, Sukolilo, Wonocolo, Jambangan, Karangpilang, Dukuh Pakis, Gayungan, Tandes, Sukomanunggal, Benowo, Sambikerep
- Kecamatan yang termasuk dalam cluster II ini adalah Kecamatan Bulak (Surabaya Utara), Kecamatan Rungkut, Tenggilis, Gunung Anyar, Sukolilo, Mulyorejo (Surabaya Timur), Kecamatan Karangpilang, Dukuh Pakis, Wiyung, Wonocolo, Gayungan, Jambangan, (Surabaya Selatan), Kecamatan Tandes, Sukomanunggal, Asemrowo, Benowo, Pakal, Sambikerep, Lakarsantri (Surabaya Barat).



Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Surabaya Tahun 2009

TUGAS AKHIR KONSEP DISTRIBUSI
RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURABAYA

No Gambar 4.11

PETA CLUSTER

Gambar 4.11
Peta Cluster

Tabel 4.15
Pengelompokan Wilayah Berdasarkan Karakteristik Tingkat Kebutuhan Rumah Susun
Sederhana Di Surabaya

Cluster	Kecamatan	Jarak ke Pusat Kegiatan	Kepadatan Penduduk	RT Miskin (SLT)	Jumlah Tenaga Kerja Industri	Fas Kes	Fas Pendidikan	Jumlah angkutan umum	Lahan Kosong Minimal 3000 m ² (milik Pemerintah)	Nilai Ekonomi Lahan (Harga Lahan)	Dominasi Lapangan kerja
1	2	3	4	6	7	9	11	12	13	14	15
II	Bulak	sedang	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	sedang	-	Rendah	Jasa dan Perikanan
	Rungkut	sedang	rendah	rendah	rendah	rendah	sedang	rendah	✓	Sedang	Indutri pengolahan , perikanan, pertanian
	Tenggilís	sedang	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	syarat	Sedang	Indutri pengolahan ,
	Gunung Anyar	tinggi	rendah	rendah	tinggi	rendah	rendah	rendah	✓	Sedang	Indutri pengolahan , perikanan, pertanian
	Sukolilo	sedang	rendah	rendah	sedang	rendah	sedang	rendah	✓	Tinggi	Perikanan Pertanian, perkebunan

Cluster	Kecamatan	Jarak ke Pusat Kegiatan	Kepadatan Penduduk	RT Miskin (SLT)	Jumlah Tenaga Kerja Industri	Fas Kes	Fas Pendidikan	Jumlah angkutan umum	Lahan Kosong Minimal 3000 m ² (milik Pemerintah)	Nilai Ekonomi Lahan (Harga Lahan)	Dominasi Lapangan kerja
	Mulyorejo	rendah	rendah	rendah	rendah	sedang	rendah	rendah	✓	Sedang	Perdagangan dan jasa, perikanan
	Karang pilang	sedang	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	✓	Sedang	Industri pengolahan, perkebunan, peternakan
	Dukuh Pakis	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	✓	Tinggi	Perdagangan dan Jasa
	Wiyung	sedang	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	✓	Rendah	Perdagangan dan Jasa Perkebunan, pertanian
	Wonocolo	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	✓	Sedang	Jasa dan Peternakan
	Gayungan	sedang	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	✓	Sedang	Jasa dan Peternakan
	Jambangan	sedang	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	✓	Sedang	Peternakan
	Tandes	sedang	rendah	rendah	rendah	sedang	sedang	sedang	✓	Rendah	Industri pengolahan

Cluster	Kecamatan	Jarak ke Pusat Kegiatan	Kepadatan Penduduk	RT Miskin (SLT)	Jumlah Tenaga Kerja Industri	Fas Kes	Fas Pendidikan	Jumlah angkutan umum	Lahan Kosong Minimal 3000 m ² (milik Pemerintah)	Nilai Ekonomi Lahan (Harga Lahan)	Dominasi Lapangan kerja
	Sukomanunggal	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	sedang	rendah	-	Tinggi	Industri pengolahan
	Asemrowo	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	-	Rendah	Industri, perikanan
	Benowo	tinggi	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	✓	Rendah	Industri, tanaman pangan, perikanan, pertanian
	Pakal	tinggi	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	syarat	Rendah	tanaman pangan, perikanan
	Sambikerep	tinggi	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	✓	Rendah	Industri, tanaman pangan, pertanian
	Lakarsantri	tinggi	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	rendah	-	Rendah	Jasa, tanaman pangan, pertanian

Cluster	Kecamatan	Jarak ke Pusat Kegiatan	Kepadatan Penduduk	RT Miskin (SLT)	Jumlah Tenaga Kerja Industri	Fas Kes	Fas Pendidikan	Jumlah angkutan umum	Lahan Kosong Minimal 3000 m ² (milik Pemerintah)	Nilai Ekonomi Lahan (Harga Lahan)	Dominasi Lapangan kerja
I	Tegalsari	rendah	tinggi	rendah	rendah	sedang	sedang	tinggi	-	Tinggi	Perdagangan dan jasa, Perkebunan
	Genteng	rendah	sedang	rendah	rendah	sedang	rendah	sedang	-	Tinggi	Perdagangan dan jasa
	Tambaksari	rendah	sedang	sedang	rendah	tinggi	tinggi	rendah	-	Tinggi	Perdagangan dan jasa dekat dengan Kawasan Nelayan
	Sawahan	rendah	tinggi	sedang	rendah	sedang	tinggi	rendah	-	Tinggi	Perdagangan dan jasa Pertanian tanamapn pangan
	Bubutan	rendah	tinggi	rendah	rendah	rendah	sedang	rendah	-	Tinggi	Perdagangan dan jasa
	Simokerto	rendah	tinggi	sedang	rendah	rendah	sedang	rendah	-	Tinggi	Perdagangan dan jasa, angkutan
	Semampir	rendah	sedang	tinggi	sedang	rendah	tinggi	sedang	-	Rendah	Perdagangan, Angkutan,

Cluster	Kecamatan	Jarak ke Pusat Kegiatan	Kepadatan Penduduk	RT Miskin (SLT)	Jumlah Tenaga Kerja Industri	Fas Kes	Fas Pendidikan	Jumlah angkutan umum	Lahan Kosong Minimal 3000 m ² (milik Pemerintah)	Nilai Ekonomi Lahan (Harga Lahan)	Dominasi Lapangan kerja
	Krembangan	rendah	sedang	sedang	rendah	rendah	sedang	rendah	-	Sedang	peternakan
	Kenjeran	sedang	sedang	rendah	rendah	rendah	sedang	sedang	✓	Rendah	Perdagangan dan jasa dekat dengan Kawasan Nelayan
	Pabean Cantikan	rendah	rendah	sedang	rendah	sedang	rendah	sedang	-	Rendah	Perdagangan dan jasa, angkutan
III	Gubeng	rendah	sedang	rendah	tinggi	tinggi	tinggi	sedang	-	Tinggi	Perdagangan dan jasa, Kawasan Pendidikan
	Wonokromo	rendah	sedang	sedang	sedang	tinggi	tinggi	tinggi	-	Tinggi	Perdagangan dan Jasa dekat Kawasan Militer

Syarat : tersedia lahan kosong minimal 3000 m² (milik pemerintah), tapi lokasi sangat jauh dan keterbatasan penyediaan utilitas umum (mahal), terutama jaringan PDAM, tidak dilewati angkutan umum.

Sumber: Hasil Analisa, 2009

b) Analisa Kebutuhan Rumah Susun Sederhana berdasarkan Standar-Standar Dan Teori Perhitungan

Berdasarkan ketentuan Depkimpraswil (2003) ketentuan kebutuhan rumah susun sederhana adalah sebagai berikut:

- Kepadatan penduduk <150 jiwa/ha, disediakan rumah susun sederhana untuk alternatif kawasan tertentu, di kawasan khusus antara lain kawasan yang diperkirakan akan tumbuh pesat di masa yang akan datang seperti di kawasan pengembangan jembatan suramadu, pengembangan pelabuhan, di kawasan pinggir kota, yang dapat mendukung kawasan industri disekitarnya.
- Kepadatan penduduk 151-200 jiwa/ha, disediakan rumah susun sederhana disarankan untuk pusat-pusat kegiatan kota/sebagai kawasan pusat kegiatan ekonomi.
- Kepadatan penduduk 201-400 jiwa/ha, disediakan rumah susun sederhana diisyaratkan, di kawasan untuk peremajaan permukiman padat dan kumuh didasarkan atas tingkat kepadatan permukiman dan kekumuhannya.
- Kepadatan penduduk >400 jiwa/ha, disediakan rumah susun sederhana diisyaratkan, di kawasan untuk peremajaan permukiman padat dan kumuh didasarkan atas tingkat kepadatan permukiman dan kekumuhannya

Dengan masing-masing untuk penyediaan luasan minimal pembangunan rumah susun sederhana sebesar 3000 m², dan luasan minimal pengembangan rumah susun sederhana sebesar 10.000 m². Sedangkan menurut Departemen Pekerjaan Umum tahun 2007 (<http://ciptakarva.pu.go.id/>) adalah untuk membangun sebuah *twin block* dibutuhkan minimal luas tanah 3.500 m². Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel 4.16.

Tabel 4.16
Perhitungan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana
Yang Sustainable di Surabaya

No.	Kecamatan	Kepadatan Penduduk (Jiwa/ha)	Luas Lahan Kosong per m ² (Aset Pemerintah)	© Kebutuhan Rumah Susun Sederhana			
				A	B	C	D
1	Tegalsari	274,04	-	-	2 unit	1 unit	-
2	Genteng	168,37	-	-	1 unit	-	-
3	Bubutan	295,05	-	-	2 unit	1 unit	-
4	Simokerto	402,42	-	-	3 unit	2 unit	1 unit
5	Pabean Cantikan	135,04	-	1 unit	-	-	-
6	Semampir	214,17	-	-	1 unit	1 unit	-
7	Krebangan	147,46	-	1 unit	-	-	-
8	Kenjeran	146,76	294.431	1 unit	-	-	-
9	Bulak	49,71	71.340	1 unit	-	-	-
10	Tambaksari	243,60	-	-	2 unit	1 unit	-
11	Gubeng	193,28	-	-	1 unit	-	-
12	Rungkut	41,90	20.000	1 unit	-	-	-
13	Tenggiling	97,26	-	1 unit	-	-	-
14	Gunung Anyar	45,90	3.368	1 unit	-	-	-
15	Sukolilo	40,73	3.120	1 unit	-	-	-
16	Mulyorejo	54,11	-	1 unit	-	-	-
17	Sawahan	316,73	-	-	2 unit	2 unit	-
18	Wonokromo	217,58	-	-	1 unit	1 unit	-
19	Karangpilang	72,91	35.599,5	1 unit	-	-	-
20	Dukuh Pakis	58,44	34.525	1 unit	-	-	-

No.	Kecamatan	Kepadatan Penduduk (Jiwa/ha)	Luas Lahan Kosong per m ² (Aset Pemerintah)	© Kebutuhan Rumah Susun Sederhana			
				A	B	C	D
21	Wiyung	46,28	-	1 unit	-	-	-
22	Wonocolo	116,25	63.249	1 unit	-	-	-
23	Gayungan	72,02	6.775	1 unit	-	-	-
24	Jambangan	98,76	160.615	1 unit	-	-	-
25	Tandes	82,99	73.084	1 unit	-	-	-
26	Sukomanunggal	103,00	10.000	1 unit	-	-	-
27	Asemrowo	23,71	-	1 unit	-	-	-
28	Benowo	15,03	90.074	1 unit	-	-	-
29	Pakal	23,43	-	1 unit	-	-	-
30	Sambikerep	21,72	8.285	1 unit	-	-	-
31	Lakarsantri	23,79	-	1 unit	-	-	-

Sumber: Hasil Analisa, 2009

© Kebutuhan Rumah Susun Sederhana dengan Luasan

- Minimal untuk pembangunan rumah susun sederhana sebesar 3000 m² (asumsi 1 twin block) dengan jumlah 96 unit atau 4 lantai = 12 unit

- Minimal untuk pengembangan rumah susun sederhana sebesar 10.000 m²

*) Keterangan Klasifikasi Kawasan berdasarkan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana :

- A. Alternatif untuk Kawasan tertentu (kepadatan penduduk/ <150 jiwa/ha)
- B. Untuk Pusat-pusat Kegiatan Kota (kepadatan penduduk/ 151-200 jiwa/ha)
- C. Diisyratakan (kepadatan penduduk/ 201-400 jiwa/ha)
- D. Diisyratakan (kepadatan penduduk/ >400 jiwa/ha)

Tabel 4.17
Hasil Analisa Kebutuhan Rumah Susun Sederhana untuk Pembangunan/Pengembangan Yang Sustainable di Surabaya

No.	Kecamatan	Luas Lahan Kosong Yang Tersedia (m ²) (Aset Pemerintah)	Luasan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana (m ²)	© Hasil Analisa Kebutuhan Rumah Susun Sederhana				© Kebutuhan Rumah Susun Sederhana		Jumlah Rumah Susun Sederhana yang sudah ada (luas minimal 3000 m ²)
				A	B	C	D	Pembangunan	Pengembangan	
1	Tegalsari	-	9.000	-	2 unit	1 unit	-	✓	-	-
2	Genteng	-	3.000	-	1 unit	-	-	Tidak dibutuhkan	Tidak dibutuhkan	Rusuna Urip Sumoharjo luasaan rusuna ± 3.000 m ²
3	Bubutan	-	9.000	-	2 unit	1 unit	-	✓	-	Rusuna Dupak Bangunrejo luasaan rusuna ± 3.000 m ²
4	Simokerto	-	18.000	-	3 unit	2 unit	1 unit	Tidak dibutuhkan	Tidak dibutuhkan	Rusuna Sumbo luasaan rusuna ± 25.000 m ²
5	Pabean Cantikan	-	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
6	Semampir	-	6.000	-	1 unit	1 unit	-	✓	-	-
7	Krembangan	-	3.000	1	-	-	-	✓	-	-

No.	Kecamatan	Luas Lahan Kosong Yang Tersedia (m ²) (Aset Pemerintah)	Luasan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana (m ²)	© Hasil Analisa Kebutuhan Rumah Susun Sederhana				© Kebutuhan Rumah Susun Sederhana		Jumlah Rumah Susun Sederhana yang sudah ada (luas minimal 3000 m ²)
				A	B	C	D	Pembangunan	Pengembangan	
				unit						
8	Kenjeran	294.431	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	-
9	Bulak	71.340	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	-
10	Tambaksari	-	9.000	-	2 unit	1 unit	-	✓	-	-
11	Gubeng	-	3.000	-	1 unit	-	-	✓	-	-
12	Rungkut	20.000	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	Rusuna Penjaringansari luasan rusuna ± 9.000 m ² dan Rusuna Wonorejo luasan rusuna ± 25.000 m ²
13	Tenggilis	-	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
14	Gunung Anyar	3.368	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
15	Sukolilo	3.120	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
16	Mulyorejo	-	3.000	1	-	-	-	✓	✓	-

No.	Kecamatan	Luas Lahan Kosong Yang Tersedia (m ²) (Aset Pemerintah)	Luasan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana (m ²)	© Hasil Analisa Kebutuhan Rumah Susun Sederhana				© Kebutuhan Rumah Susun Sederhana		Jumlah Rumah Susun Sederhana yang sudah ada (luas minimal 3000 m ²)
				A	B	C	D	Pembangunan	Pengembangan	
				unit						
17	Sawahan	-	12.000	-	2 unit	2 unit	-	✓	-	-
18	Wonokromo	-	6.000	-	1 unit	1 unit	-	✓	-	-
19	Karangpilang	35.599,5	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	Rusuna Warugunung luasan rusuna ± 29.845 m ²
20	Dukuh Pakis	34.525	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	-
21	Wiyung	-	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
22	Wonocolo	63.249	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	Rusuna Siwalankerto luasan rusuna ± 22.000 m ²
23	Gayungan	6.775	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	Rusuna Menanggal
24	Jambangan	160.615	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	-
25	Tandes	73.084	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	-

No.	Kecamatan	Luas Lahan Kosong Yang Tersedia (m ²) (Aset Pemerintah)	Luasan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana (m ²)	© Hasil Analisa Kebutuhan Rumah Susun Sederhana				© Kebutuhan Rumah Susun Sederhana		Jumlah Rumah Susun Sederhana yang sudah ada (luas minimal 3000 m ²)
				A	B	C	D	Pembangunan	Pengembangan	
26	Sukomanunggal	10.000	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
27	Asemrowo	-	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
28	Benowo	90.074	3.000	1 unit	-	-	-	✓	✓	-
29	Pakal	-	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
30	Sambikerep	8.285	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-
31	Lakarsantri	-	3.000	1 unit	-	-	-	✓	-	-

Sumber: Hasil Analisa, 2009

© Kebutuhan Rumah Susun Sederhana dengan Luasan

- Minimal untuk pembangunan rumah susun sederhana sebesar 3000 m² (asumsi 1 twin block) dengan jumlah 96 unit atau 4 lantai = 12 unit

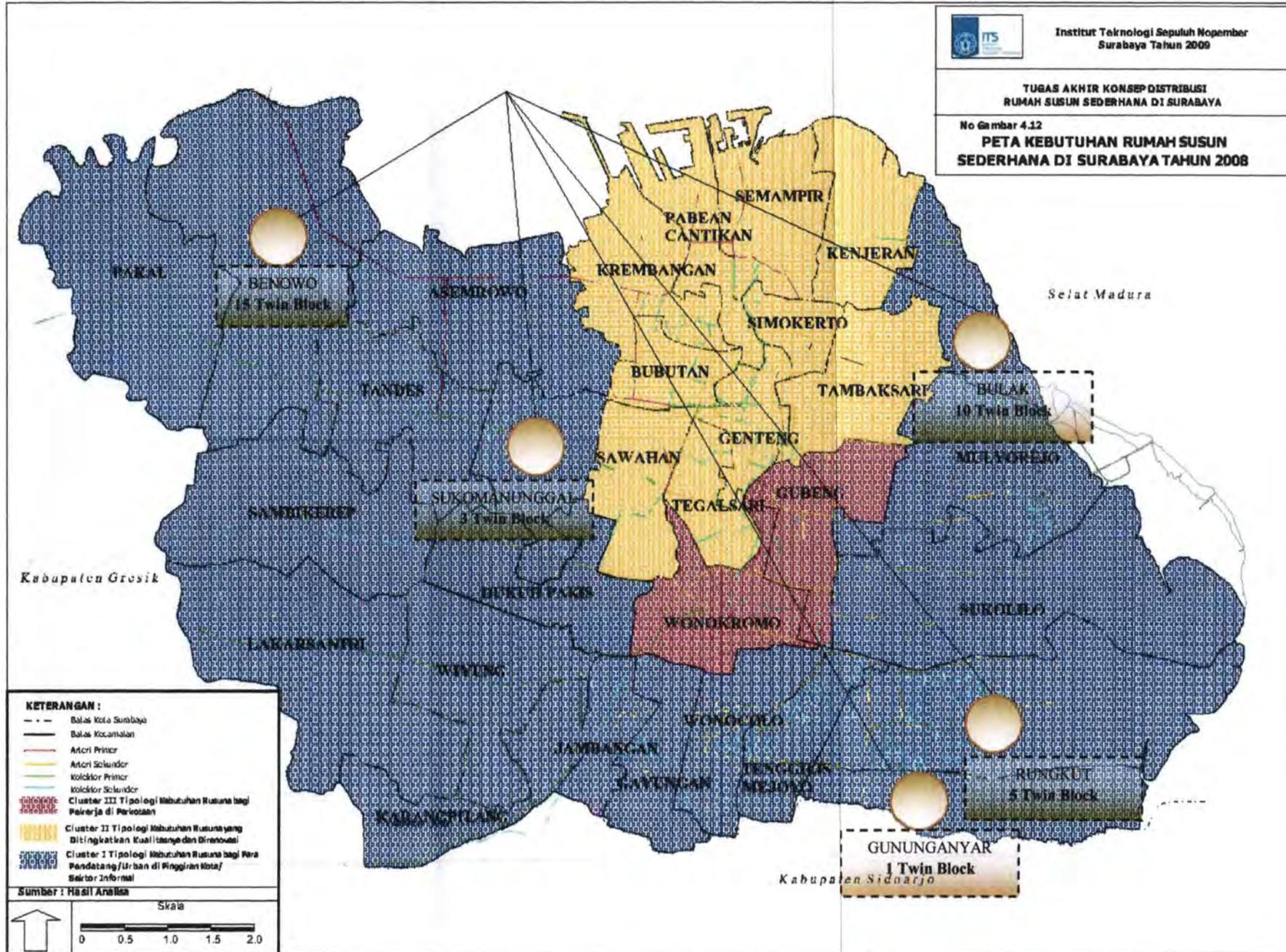
- Minimal untuk pengembangan rumah susun sederhana sebesar 10.000

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya di tiap Cluster, yaitu pada Cluster III (Tipologi Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana bagi Pekerja di Perkotaan), adalah 2 unit rusuna untuk pusat-pusat kegiatan kota, 1 unit rusuna diisyaratkan; pada Cluster I (Tipologi Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana yang Ditingkatkan Kualitasnya dan Direnovasi) adalah 1 unit rusuna diisyaratkan, dan 9 unit rusuna untuk pusat-pusat kegiatan kota; pada Cluster II (Tipologi Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana bagi Para Pendatang/Urban di Pinggiran Kota/Sektor Informal) adalah 19 unit rusuna untuk alternatif kawasan tertentu.

Berdasarkan identifikasi dan analisa yang sudah dilakukan sebelumnya, didapatkan hasil bahwa pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya menghasilkan 3 cluster terbentuk. Dan untuk kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya pada Cluster yang sudah terbentuk total dibutuhkan adalah 19 unit rusuna untuk alternatif kawasan tertentu, 11 unit rusuna untuk pusat-pusat kegiatan kota, dan 2 unit rusuna diisyaratkan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa wilayah Surabaya memerlukan pemerataan dan perluasan akses rumah susun sederhana. Selain itu diperlukan suatu analisa faktor-faktor penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dan belum mampu mengakomodasi kebutuhan wilayah yang merupakan permasalahan pokok yang dihadapi dalam rangka pemerataan dan perluasan akses rusuna menurut persepsi masyarakat sebagai pengguna rusuna, agar rumah susun sederhana yang akan terbangun nantinya akan dapat diimplementasikan di lapangan dan berfungsi secara maksimal.

Secara spasial gambaran kebutuhan rumah susun sederhana pada tiap kecamatan di Surabaya dapat dilihat pada

Gambar 4.12



Gambar 4.12
Peta Kebutuhan Rumah Susun Sederhana

4.2.2 Analisa Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana Dari Pihak Masyarakat Sebagai Pengguna Rumah Susun Sederhana.

4.2.2.1 Hasil Analisa Survey Pendahuluan

Sampel yang digunakan untuk survey pendahuluan digunakan untuk menguji validitas dan reliabilitas kuesioner. Pengujian validitas dan reliabilitas dilakukan dengan bantuan SPSS 13 pada analisa *reliability analysis*. Dari uji validitas dan reliabilitas yang dilakukan pada survey pendahuluan didapatkan kesimpulan bahwa semua variabel penelitian valid dan reliabel. Hasil uji validitas dan reliabilitas dapat dilihat pada tabel 4.18 dibawah ini :

Tabel 4.18
Uji Validitas dan Reliabilitas Kuesioner

No	Variabel	Sub Variabel	Reliabilitas	Validitas	r tabel	Keterangan
1.	Aksesibilitas	Jarak ke pusat kota	Alpha = 0,656	0,506	0,22	Valid & Reliabel
		Kedekatan dengan pusat kegiatan		0,506		
2.	Demografi Penduduk	Kepadatan Penduduk	Alpha= 0,603	0,450	0,22	Valid & Reliabel
		Prosentase Penduduk Miskin		0,450		
3.	Karakteristik Penghuni	Jenis mata pencaharian	Alpha= 0,651	0,638	0,22	Valid & Reliabel
		Tingkat Pendidikan		0,639		
		Daya beli masyarakat		0,281		
4	Pelayanan Sarana dan	Sarana sirkulasi/ pedestrian	Alpha= 0,731	0,495	0,22	Valid & Reliabel

No	Variabel	Sub Variabel	Reliabilitas	Validitas	r tabel	Keterangan
	Prasarana	Ruang terbuka bersifat publik		0,402		
		Sarana interaksi sosial dan rekreasi		0,641		
		Ketersediaan jaringan skala kota		0,551		
		Ketersediaan alat transportasi		0,384		
5.	Lahan	Kerawanan dari banjir	Alpha= 0,608	0,444	0,22	Valid & Reliabel
		Kerawanan dari kebakaran		0,444		
6.	Perangkat Aturan	Status lahan	Alpha= 0,779	0,315	0,22	Valid & Reliabel
		Harga satuan unit rusun		0,840		
		Dana		0,818		
7.	Pengelolaan/ manajemen	Kerjasama dengan swasta	Alpha= 0,793	0,597	0,22	Valid & Reliabel
		Koordinasi antar pemerintah		0,784		
		Perijinan lokasi		0,584		

Sumber : Hasil Analisa, 2009

Uji reliabilitas dan validitas dilakukan dengan alat uji SPSS pada masing-masing pertanyaan tiap variabel. Nilai reliabilitas dapat dilihat pada hasil nilai alpha, sedangkan nilai validitas dapat dilihat pada nilai corrected item-total correlation pada hasil uji SPSS.

Nilai realibilitas akan dinyatakan realibel jika nilai realibilitas (alpha) $\geq 0,6$. Dari ke-7 variabel yang diujikan menunjukkan nilai alpha $\geq 0,6$. Sehingga dapat disimpulkan

bahwa seluruh variabel telah reliabel. Nilai alpha tertinggi pada variabel faktor pengelolaan/manajemen yaitu 0,793 sedangkan yang terendah adalah variabel demografi penduduk yaitu 0,603. Nilai alpha lebih dari 0,6 mengindikasikan bahwa pengukuran relatif konsisten walau dilakukan berulang kali.

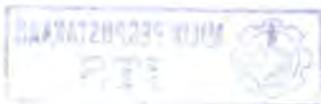
Sedangkan untuk uji validitas, indikator dapat dinyatakan valid jika nilai r hitung lebih besar daripada nilai r tabel. Nilai R tabel untuk Nilai $df = N-2, 35-2 = 33$ yang memiliki nilai 0,22. Dari tabel diatas menunjukkan bahwa masing-masing sub variabel memiliki nilai r hitung lebih besar dari 0,22. Nilai r hitung yang lebih besar dari r tabel berarti daftar pertanyaan telah dapat dijadikan alat ukur yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dan sudah layak untuk mendefinisikan variabel penelitian. Untuk lebih jelasnya mengenai hasil uji validitas dan reliabilitas kuesioner menggunakan SPSS dapat dilihat pada **Lampiran C**.

4.2.2.2 Hasil Analisa Survei Formal

Dari hasil survei formal didapatkan 99 kuesioner untuk penghuni rusuna yang sudah menempati di titik-titik lokasi rusuna di Surabaya, hal ini sudah sesuai dengan syarat sample minimal yaitu 99 kuesioner. Untuk selanjutnya kuesioner ini diolah melalui penghitungan manual hasil kuesioner yang dikelompokkan berdasarkan skala yang telah ditentukan. Hasil dari perhitungan kuesioner dapat dilihat secara lengkap pada **Lampiran C**. Pada **Tabel 4.19** ini adalah hasil dari kuesioner faktor yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dari pihak masyarakat sebagai pengguna rumah susun sederhana.

Tabel 4.19
Pembobotan Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Kendala dalam
Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya

Variabel	Sub Variabel	Jumlah / Bobot	Tingkat Pengaruh				Total	Pembobot
			1	2	3	4		
Aksesibilitas	Jarak ke pusat kota	Jumlah	1	29	62	7	99	68,25
		Bobot	1	58	186	28	273	
	Kedekatan dengan pusat kegiatan	Jumlah	1	22	76	0	99	68,25
		Bobot	1	44	228	0	273	
Demografi Penduduk	Kepadatan Penduduk	Jumlah	0	14	85	0	99	63,25
		Bobot	0	28	255	0	253	
	Prosentase Penduduk Miskin	Jumlah	3	25	71	0	99	66,5
		Bobot	3	50	213	0	266	
Karakteristik Penghuni	Jenis mata pencaharian	Jumlah	1	21	73	4	99	69,5
		Bobot	1	42	219	16	278	
	Tingkat Pendidikan	Jumlah	0	26	71	2	99	68,25
		Bobot	0	52	213	8	273	
	Daya beli masyarakat	Jumlah	0	4	94	1	99	73,5
		Bobot	0	8	282	4	294	
Pelayanan Sarana dan Prasarana	Ketersediaan Sarana sirkulasi/ pedestrian	Jumlah	1	10	86	2	99	71,75
		Bobot	1	20	258	8	287	
	Ketersediaan Ruang terbuka bersifat publik	Jumlah	1	8	90	0	99	71,75
		Bobot	1	16	270	0	287	
	Ketersediaan Sarana interaksi sosial dan rekreasi	Jumlah	1	15	82	1	99	70,25
		Bobot	1	30	246	4	281	
	Ketersediaan jaringan/utilitas skala kota	Jumlah	1	12	86	0	99	70,75
		Bobot	1	24	258	0	283	
	Ketersediaan alat transportasi	Jumlah	1	9	84	5	99	72,75
		Bobot	1	18	252	20	291	



Lahan	Kerawanan dari banjir	Jumlah	0	34	63	2	99	66,25	
		Bobot	0	68	189	8	265		
	Kerawanan dari kebakaran	Jumlah	1	23	73	2	99	68,5	
		Bobot	1	46	219	8	274		
Perangkat Aturan	Status lahan	Jumlah	1	2	94	2	99	73,75	
		Bobot	1	4	282	8	295		
	Harga satuan unit rusun	Jumlah	2	21	76	0	99	68	
		Bobot	2	42	228	0	272		
	Dana	Jumlah	2	22	75	0	99	67,75	
		Bobot	2	44	225	0	271		
	Pengelolaan/ manajemen	Kerjasama dengan swasta	Jumlah	0	9	88	2	99	72,50
			Bobot	0	18	264	8	290	
Koordinasi antar pemerintah		Jumlah	0	10	89	0	99	71,75	
		Bobot	0	20	267	0	287		
Perijinan lokasi		Jumlah	0	17	82	0	99	70	
		Bobot	0	34	246	0	280		
TOTAL NILAI INDEKS VARIABEL								1393,25	
NILAI INDEKS RATA-RATA								69,66	

Sumber : Hasil Analisa, 2009

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa ada sub variabel yang memiliki nilai diatas indeks rata-rata sehingga merupakan faktor yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Berikut ini adalah sub variabel yang memiliki nilai diatas indeks rata-rata:

1. Daya beli masyarakat

Daya beli masyarakat merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya karena nilai indeks yang ada sebesar $73,5 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel daya beli masyarakat berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

2. **Penyediaan Sarana Sirkulasi/Pedestrian**
Penyediaan Sarana Sirkulasi/Pedestrian merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $71,75 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel penyediaan sarana sirkulasi/pedestrian berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.
3. **Penyediaan Sarana Ruang Terbuka Bersifat Publik**
Penyediaan sarana ruang terbuka bersifat publik merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $71,75 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel sarana ruang terbuka bersifat publik berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.
4. **Penyediaan Sarana Interaksi Sosial dan Rekreasi**
Penyediaan sarana interaksi sosial dan rekreasi merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $70,25 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel sarana interaksi sosial dan rekreasi berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

5. **Ketersediaan Jaringan/Utilitas Umum**
Ketersediaan jaringan/utilitas umum merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $70,75 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel ketersediaan jaringan/utilitas umum berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.
6. **Ketersediaan Alat Transportasi**
Ketersediaan alat transportasi merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $72,75 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel ketersediaan alat transportasi berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.
7. **Status Lahan**
Status lahan merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $73,75 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel status lahan berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

8. Kerjasama Dengan Swasta

Kerjasama dengan swasta merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $72,50 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel kerjasama dengan swasta berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

9. Koordinasi Antar Pemerintah

Koordinasi antar pemerintah merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $71,75 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel koordinasi antar pemerintah berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

10. Perijinan Lokasi

Perijinan lokasi merupakan sub variabel yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $70 > 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel perijinan lokasi berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

Sedangkan sub variabel yang nilainya dibawah indeks rata-rata adalah sebagai berikut :

1. Akses/Jarak ke Pusat Kota

Akses/Jarak ke pusat kota merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya karena nilai indeks yang ada sebesar $68,25 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel akses/jarak ke pusat kota tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena akses/jarak ke pusat kota identik berada di lokasi strategis sedangkan aksesibilitas yang diutamakan dalam penelitian ini adalah penyediaan dengan membangun pelayanan sarana dan prasarana berupa kebutuhan dekat dengan tempat kerja, pendidikan, dsb yang juga bisa berada di lokasi yang tidak strategis (pinggiran kota) yang justru lebih diutamakan sehingga sub variabel akses/jarak ke pusat kota bukan kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

2. Akses/Kedekatan dengan Pusat Kegiatan

Akses/kedekatan dengan pusat kegiatan merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $68,25 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel Akses/kedekatan dengan pusat kegiatan tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena akses/kedekatan dengan pusat kegiatan identik berada di lokasi strategis sedangkan aksesibilitas yang diutamakan dalam

penelitian ini adalah penyediaan dengan membangun pelayanan sarana dan prasarana berupa kebutuhan dekat dengan tempat kerja, pendidikan, dsb yang juga bisa berada di lokasi yang tidak strategis (pinggiran kota) yang justru lebih diutamakan sehingga sub variabel akses/ kedekatan dengan pusat kegiatan bukan kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

3. Kepadatan Penduduk

Kepadatan Penduduk merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $63,25 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel kepadatan Penduduk tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena kepadatan penduduk merupakan salah satu kebutuhan dalam hal penyediaan rumah susun sederhana sehingga sub variabel kepadatan penduduk tidak mempengaruhi kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

4. Prosentase Penduduk Miskin

Prosentase penduduk miskin merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $66,5 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel prosentase penduduk miskin tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena prosentase penduduk miskin merupakan salah satu kebutuhan dalam hal penyediaan rumah susun sederhana bagi golongan

menengah ke bawah sehingga sub variabel prosentase penduduk miskin tidak mempengaruhi kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

5. Jenis Mata Pencaharian

Jenis mata pencaharian merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $69,5 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel jenis mata pencaharian tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena distribusi lokasi rusuna tidak melihat dari jenis mata pencaharian masyarakatnya, karena semua tipologi bangunan rusuna dan dalam hal penyediaan rusuna tidak melihat dari jenis mata pencaharian masyarakatnya, namun untuk kebutuhan rumah bagi masyarakat golongan menengah ke bawah. Sehingga sub variabel jenis mata pencaharian tidak mempengaruhi kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

6. Tingkat Pendidikan

Tingkat pendidikan merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $68,25 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel tingkat pendidikan tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena distribusi lokasi rusuna tidak melihat dari status tingkat pendidikan masyarakatnya, namun melihat dari kebutuhannya sehingga

sub variabel tingkat pendidikan tidak mempengaruhi kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

7. Lokasi Kerawanan dari Banjir

Lokasi kerawanan dari banjir merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $66,25 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel lokasi kerawanan dari banjir tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena lokasi kerawanan dari banjir merupakan hal yang mendasar dalam hal penentuan lahan yang potensial rusuna secara fisik, namun sub variabel lokasi kerawanan dari banjir tidak mempengaruhi kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

8. Lokasi Kerawanan dari Kebakaran

Lokasi kerawanan dari banjir merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $68,5 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel lokasi kerawanan dari kebakaran tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena lokasi kerawanan dari kebakaran merupakan hal yang mendasar dalam hal penentuan lahan yang potensial rusuna secara fisik, namun sub variabel lokasi kerawanan dari kebakaran tidak mempengaruhi kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

9. Harga satuan rusun

Harga satuan rusun merupakan sub variabel yang tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $68 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel harga satuan rusun tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena harga sarusun sudah ditetapkan oleh pemerintah sesuai target groupnya dengan melihat penghasilan masyarakat, baik dari golongan menengah ke bawah maupun masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), untuk menentukan seberapa besar subsidi yang dikeluarkan sehingga sub variabel harga sarusun ini tidak mempengaruhi kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

10. Dana

Dana merupakan sub variabel tidak yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya, karena nilai indeks yang ada sebesar $67,75 < 69,66$. Dari nilai indeks yang ada, dapat diketahui bahwa sebagian besar responden pihak masyarakat sebagai penghuni rusuna berpendapat bahwa sub variabel dana tidak berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya. Dan dari hasil pengamatan, karena dana memang sudah disediakan oleh pemerintah sehingga sub variabel dana tidak mempengaruhi kendala dalam hal distribusi rumah susun sederhana di Surabaya.

4.2.2.3 Tingkat Pengaruh Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Penyebab Ketidakmerataan Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya

Dari interperetasi tersebut maka dapat disimpulkan urutan tingkat pengaruh faktor yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di surabaya Pembagian faktor dengan prioritas tinggi, sedang dan rendah adalah sebagai berikut :

$$\text{Interval} = \frac{imaks - i \text{ min}}{3} = \frac{73,75 - 70}{3} = 1,25$$

Tingkat pengaruh tinggi dengan interval 72,50-73,75 adalah

1. Kerjasama dengan swasta
2. Ketersediaan alat transportasi
3. Daya beli masyarakat
4. Status lahan

Tingkat pengaruh sedang dengan interval 71,24-72,49 adalah :

1. Koordinasi antar pemerintah
2. Ketersediaan Sarana Sirkulasi/Pedestrian
3. Ketersediaan Ruang terbuka bersifat publik

Tingkat pengaruh rendah dengan interval 69,98-71,23 adalah :

1. Perijinan lokasi
2. Ketersediaan jaringan/utilitas skala kota
3. Ketersediaan Sarana interaksi sosial dan rekreasi

4.2.3 Perumusan Prinsip Konsep Serta Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya

Konsep penyelesaian ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya ini dirumuskan untuk menyelesaikan faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana. Konsep distribusi rumah susun sederhana dilakukan dengan perbandingan antara prinsip konsep dari referensi, studi kasus kawasan lain, dan pemikiran penulis melalui fakta empiri dan hasil wawancara serta referensi. Dapat dilihat pada **Tabel 4.20**.

Adapun konsep penyelesaian ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya yang digunakan sebagai acuan antara lain :

1. Konsep Pengembangan Unit-unit Lingkungan Mandiri
2. Konsep Pembangunan Permukiman Vertikal Dalam Blok-Blok Hunian Bersusun
3. Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana dengan Prinsip Efisiensi dan Efektifitas
4. Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana dengan Partisipasi/ pelibatan masyarakat
5. Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana dengan Kerjasama Swasta
6. Konsep Pengembangan Rumah Susun Sederhana dengan Keterkaitan dan Integrasi Antar Pemerintah
7. Konsep Pengelolaan Pengembangan Rumah Susun Sederhana.

4.2.3.3 Triangulasi Antara Teori, Standar dan Regulasi serta Fakta Empiri

Berdasarkan ketiga input informasi yang telah dikemukakan sebelumnya, secara substansial akan dikompilasikan dengan metode triangulasi. Triangulasi dilakukan dengan cara melakukan *cross check* atas informasi yang diterima untuk melihat persamaan, perbedaan, dan keselarasan terhadap informasi yang diperoleh. Triangulasi dalam penelitian ini menggunakan tiga input informasi yaitu, konsep dari teori; konsep standar dan regulasi penyediaan rumah susun sederhana, serta kondisi eksisting dan hasil wawancara.

Dalam petunjuk teknis pemilihan lokasi dan penyediaan lahan untuk kawasan perumahan bersusun, yang harus diperhatikan adalah:

- Kawasan dengan tingkat kepadatan sangat tinggi dan harga lahan sangat mahal
- Kawasan-kawasan kumuh dilokasi strategis kawasan kota, yang tidak mungkin ditingkatkan kondisi fisiknya melalui perbaikan kampung (KIP). Kawasan ini dapat dikatakan merupakan kantong-kantong masyarakat miskin yang ada di kota.

Distribusi penduduk yang bervariasi, akan menentukan kebutuhan lahan untuk sarana dan prasarana kota. Makin tinggi kepadatan penduduk, maka akan makin kecil perbandingan kebutuhan lahan yang digunakan untuk sarana dan prasarana kotanya terhadap luas lahan bagi permukiman, namun makin luas lahan perumahan yang perlu disediakan, dan sebaliknya.

Faktor yang berpengaruh terhadap kendala distribusi rumah susun sederhana dari sudut pandang masyarakat sebagai pengguna rumah susun sederhana, dapat diidentifikasi menjadi 10 sub variabel yaitu :

1. Kerjasama dengan swasta
2. Ketersediaan alat transportasi
3. Daya beli masyarakat

4. Status lahan
5. Koordinasi antar pemerintah
6. Ketersediaan Sarana Sirkulasi/Pedestrian
7. Ketersediaan Ruang terbuka bersifat publik
8. Perijinan lokasi
9. Ketersediaan jaringan/utilitas skala kota
10. Ketersediaan Sarana interaksi sosial dan rekreasi

Permasalahan yang melingkupi berpengaruh terhadap kendala distribusi rumah susun sederhana ini tidak hanya dilakukan dengan melihat dari sudut pandang masyarakat sebagai pengguna rumah susun sederhana yang telah disampel, namun juga dilakukan dengan melihat dari sudut pandang pemerintah sebagai pemegang kebijakan terkait rumah susun sederhana. Hal ini dilakukan untuk memperluas pandangan permasalahan kendala distribusi rumah susun sederhana dengan melakukan penggalan informasi dari 3 sumber yang berbeda (analisis triangulasi).

Pada peraturan menteri dalam negeri nomor 74 tahun 2007, pemberian kemudahan perizinan dan insentif dalam pembangunan Rusuna di kawasan perkotaan, dilakukan dengan prinsip keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan menengah bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan; mendorong keterlibatan pengembang untuk pembangunan Rusuna; pengurangan kawasan kumuh di kawasan perkotaan. Pengembang yang memperoleh kemudahan perizinan dan insentif untuk membangun Rusuna, harus memenuhi kriteria antara lain : Rusuna yang dibangun dengan harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah yang ditetapkan bersama antara Pengembang dan Pemerintah Daerah; Rusuna yang dibangun sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP); dan pada lokasi rusuna disediakan fasilitas usaha dan perbelanjaan.

Didalam RTRW Kota Surabaya tahun 2013 ditegaskan bahwa arahan pemantapan pengembangan permukiman di Kota Surabaya adalah :

- Penyediaan rumah susun disekitar perkampungan Sumber Rejo, Romo Kalisari, dan Benowo di Surabaya Barat, untuk mengakomodasi kebutuhan pekerja industri. Untuk meningkatkan pendapatan warga setempat, rumah-rumah diperkampungan lama dapat dikembangkan untuk menampung pekerja industri, dalam bentuk rumah sewa dan rumah susun untuk yang dijual secara kredit (oleh pengusaha industri) kepada para pekerjanya. Kecamatan Benowo termasuk klasifikasi Unit Pengembangan pinggiran (UP XI) , diarahkan sebagai kawasan permukiman, industri, pergudangan dan konservasi. Kecamatan Benowo memungkinkan dibangun rusun sebagai antisipasi perkembangan UP di masa mendatang. Penempatan lokasi rusun di Kecamatan Benowo sangat mendukung kegiatan UP sekitarnya yaitu UP VI yang terletak di tengah kota (Simokerto, Bubutan, Genteng, Tegalsari) dan UP XII (Pakal dan Sambikerep). Kecenderungan pertumbuhan kawasan ini adalah ke sektor industri, pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun pekerja.
- Pada Kawasan industri baik yang berupa "*Industrial Estate*" maupu "Kompleks Industri" diharuskan menyediakan fasilitas perumahan dengan sarana dan prasarana pendukungnya. Fasilitas perumahan pendukung kawasan industri dapat berupa rumah susun. Hal tersebut dimaksudkan guna meningkatkan efektivitas kerja para karyawannya, pengadaan perumahan berikut sarana dan prasarananya di dalam kawasan tersebut diupayakan oleh perusahaan industri yang ada. Penyebaran pembangunan kawasan industri (non polutif) di Surabaya disesuaikan dengan rencana tata ruang kota, kawasan industri yang telah ada yaitu di kawasan Rungkut, TenggilisMejoyo, dan GunungAnyar juga akan dikembangkan kawasan baru yang diarahkan ke wilayah

Tandes, Benowo, Asemrowo, Sukomanunggal, dan Gunung Anyar. Di samping itu hendak dikembangkan juga industri strategis (PT.PAL) di kawasan Perak.

- Pada Unit Pengembangan pinggiran (UP I), diarahkan sebagai kawasan permukiman, rekreasi, konservasi dan industri. Dengan pertumbuhan industri yang pesat di kawasan ini penyediaan rusun berfungsi mengantisipasi pertumbuhan di masa mendatang. Kecamatan Rungkut, dan Gunung Anyar ini merupakan Unit Pengembangan pinggiran (UP I). Selain itu perkembangan di kawasan ini diikuti dengan kecenderungan pertumbuhan kawasan ke sektor perdagangan dan jasa pada koridor Rungkut Industri. Berdasarkan fakta ini pembangunan tipe rusun yang direncanakan ditujukan bagi rusun pekerja. Sedangkan Kecamatan Gunung Anyar, selain rusun bagi pekerja di kawasan ini juga dimungkinkan untuk membangun rusun bagi memenuhi kebutuhan hunian yang layak untuk mendukung kawasan Mulyorejo dan Sukolilo (UP II).
- Pada Unit Pengembangan pinggiran (UP III), diarahkan sebagai kawasan permukiman rekreasi, dan konservasi. Kecamatan Bulak termasuk klasifikasi UP III. Penyediaan Rusun di Kecamatan Bulak selain untuk mengantisipasi kebutuhan mendatang juga berfungsi untuk mendukung pertumbuhan UP Kawasan di sekitarnya yaitu UP II Mulyorejo dan Sukolilo dan UP VI (Simokerto, Bubutan, Genteng, dan Tegalsari). Kecamatan Bulak memungkinkan untuk dibangun rusun sebagai antisipasi perkembangan UP III di masa mendatang. Berdasarkan komposisi pekerjaan penduduk sebagian besar di sektor jasa (35%), perdagangan (16%), industri (11%), dan kecenderungan pertumbuhan kawasan ke sektor perdagangan jasa yang mendukung intersection Suramadu, pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun pekerja.
- Pada Unit Pengembangan pinggiran (UP VII), diarahkan sebagai kawasan permukiman dan perdagangan. Kecamatan

Sawahan dan Wonokromo ini merupakan Unit Pengembangan pinggiran (UP VII). Harga lahan pada Kecamatan yang terletak di tengah kota ini tergolong tinggi, sehingga masalah kebutuhan perumahan atau peremajaan kampungnya dapat diselesaikan dengan mendirikan rumah susun, pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun bagi pekerja dan rumah tangga.

- Pada Unit Pengembangan transisi (UP VIII), diarahkan sebagai kawasan permukiman, perkantoran dan perdagangan. Kecamatan Sukomanunggal ini merupakan Unit Pengembangan transisi (UP VIII), Penyediaan rusun di Kecamatan Sukomanunggal juga berfungsi untuk mendukung fungsi unit pengembangan VII ke arah perdagangan dan jasa. Di kawasan ini pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun rumah tangga.
- Pada Unit Pengembangan pinggiran (UP X), diarahkan sebagai kawasan permukiman, pendidikan, pergudangan, dan konservasi. Kecamatan Lakarsantri ini merupakan Unit Pengembangan pinggiran (UP X). Penyediaan rusun di Kecamatan Lakarsantri juga berfungsi untuk mendukung pertumbuhan UP di sekitarnya yaitu UP IX (Jambangan, Wonocolo, dan Gayungan) dan UP XII (Pakal dan Sambikerep). Walaupun kepadatan penduduknya tergolong rendah namun memungkinkan untuk dibangun rusun sebagai antisipasi perkembangan UP X di masa mendatang.
- Pada Unit Pengembangan inti (UP inti), diarahkan sebagai kawasan permukiman, perkantoran, jasa dan perdagangan. Kecamatan Tambaksari ini merupakan Unit Pengembangan inti (UP inti). Lokasinya yang ditengah kota menjadikan harga lahan kawasan ini tinggi, sehingga mendirikan rumah susun dapat menjadi alternatif penyelesaian masalah kebutuhan perumahan. Pada kawasan ini sebagai kawasan pusat perekonomian kota, para pekerja sektor di perdagangan dan jasa akan menjadi *potential market*.

Hal ini mengindikasikan bahwa rumah susun sederhana dalam RTRW Kota Surabaya masih dipertahankan keberadaannya, namun kenyataan di lapangan menunjukkan adanya kecenderungan distribusi rusuna yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan sasarannya dikarenakan pemegang kebijakan dalam mengambil keputusan kurang konsisten dan tidak mengikuti aturan dalam tata ruang yang berlaku.

Untuk mengembangkan rumah susun sederhana di Surabaya, diperlukan analisa untuk menentukan pemanfaatan konsep distribusi rumah susun sederhana. Pada analisa ini akan digunakan analisa dengan mengkorelasikan konsep pengembangan rumah susun sederhana di Surabaya dan kebutuhan rumah susun sederhana di wilayah ini berdasarkan distribusi per kecamatan. Konsep distribusi rumah susun sederhana membahas 4 aspek yaitu :

1. Lokasi
 2. Demand
 3. Management Penyediaan
 4. Penseleksian dan Penetapan Penempatan Calon Penghuni
- Berdasarkan arahan RTRW lokasi dengan fungsi kegiatan permukiman yang sesuai untuk perluasan akses rumah susun sederhana terdapat di 9 Kecamatan, yaitu, Kecamatan Rungkut, Gunung Anyar, Bulak, Benowo, Tambaksari, Sawahan, Wonokromo, Sambikerep, dan Lakarsantri. Namun lokasi yang sesuai menurut acuan RTRW untuk menetapkan persebaran lokasi rumah susun sederhana harus didukung oleh fakta empiri agar mendapatkan lokasi yang *sustainable*, dimana ketersediaan lahan kosong (aset pemerintah) hanya terdapat di 5 kecamatan (tidak berada di daerah konservasi). Maka arahan pemanfaatan konsep distribusi rumah susun sederhana, mengkorelasikan antara kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya, dan faktor penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana, serta konsep distribusi rumah susun sederhana yang sesuai dengan karakteristik tata ruang di Surabaya hanya meliputi Kecamatan Rungkut, Gunung Anyar, Bulak, Benowo, Sukomanunggal.

Tabel 4.20
Hasil Perhitungan Kebutuhan Rumah Susun Sederhana
Berdasarkan Kondisi Eksisting dan Acuan Kebijakan RTRW

Wilayah (Kecamatan)	Nama Lokasi	Luas Lahan Kosong (m ²)	Total Luas Lahan Kosong Yang Tersedia (m ²) (Aset Pemerintah)	Hasil Analisa Kebutuhan Rumah Susun Sederhana (Twin Blok)	
Surabaya Utara					
Kecamatan Bulak	Kelurahan Kenjeran	16.670	71.340	1 unit	10 Twin Blok
		47.035			
		7.635			
Surabaya Timur					
Kecamatan Gunung Anyar	Kelurahan Rungkut	3.368	3.368	1 unit	1 Twin Blok
Kecamatan Rungkut	Kelurahan Penjaringansari	20.000	20.000	1 unit	5 Twin Blok
Surabaya Barat					
Kecamatan Sukomanunggal		10.000	10.000	1 unit	3 Twin Blok
Kecamatan Benowo	Kelurahan Kandangan	15.820	90.074	1 unit	15 Twin Blok
		33.170			
		34.543			
		6.541			

Sumber : Hasil Analisis, 2009

Tabel 4.21
Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana di Surabaya

CLUSTER III (Kelompok Kecamatan yang memiliki Tingkat Kebutuhan Rusuna Tinggi)

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Referensi Terkait	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
<ul style="list-style-type: none"> • Daya Beli Masyarakat dalam kemampuan tarif sewa bagi golongan menengah ke bawah 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemampuan masyarakat tergolong ke dalam masyarakat menengah, pendapatan regional perkapita yang relatif tinggi dimana banyak rumah tangga yang berpendapatan lebih dari Rp.1.000.000,-/bulan terdapat di wilayah Surabaya Selatan (25,77) dan Surabaya Timur (25,07%) • Dominasi lapangan pekerjaan kecamatan di cluster ini berbasiskan pada perdagangan dan jasa. Misalnya : <ol style="list-style-type: none"> 1. Perdagangan jasa dan Kawasan 	<p>Partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan dan pengembangan rumah susun sederhana</p>	<p>Keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partisipasi masyarakat dalam hal maintenance rumah susun sederhana untuk membiayai kembali biaya pemeliharaan yang mahal. • Penentuan fokus prioritas pengembangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan ketersediaan lahan dan peruntukan kebutuhan rusuna di kawasan Pusat Kegiatan Ekonomi dimana dominasi pada cluster ini adalah industri, perdagangan dan jasa dan sesuai pada

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Referensi Terkait	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
	<p>pendidikan di Kecamatan Gubeng</p> <p>2. Perdagangan dan jasa, dekat dengan kawasan militer di Kecamatan Wonokromo</p>			<p>Kecamatan Wonokromo. Sehingga para pekerja untuk jasa merupakan <i>potential market</i> bagi peyediaan rumah susun sederhana agar menetap di lokasi tempat kerjanya dan di sisi lain akan mendukung perekonomian kota. Pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun bagi pekerja dan rumah tangga.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Kurang melibatkan kerjasama pihak swasta dalam meringankan pembiayaan maintenance yang mahal dan dalam hal ketersediaan dan kelengkapan utilitas umum bagi pembangunan maupun pengembangan rumah susun sederhana 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengembang banyak terlibat langsung dalam hal penyediaan perumahan dan permukiman 	<p>Melakukan kerjasama dengan swasta</p>	<p>Mendorong keterlibatan pengembang untuk pembangunan dan pengembangan rumah susun sederhana</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kerjasama Murni Swasta • Penentuan fokus prioritas pengembangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan ketersediaan lahan dan peruntukan kebutuhan rusuna di kawasan Pusat Kegiatan Ekonomi dimana dominasi pada cluster ini adalah
<ul style="list-style-type: none"> • Tidak adanya konsistensi dengan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pada Cluster III ini tidak memiliki lahan kosong 	<p>Penerapan <i>Land Consolidation</i> /</p>	<p>Ketersediaan lahan kosong aset pemerintah</p>	

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Referensi Terkait	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
rencana tata ruang berkaitan dengan status lahan	milik pemerintah (minimal untuk pembangunan rusuna sebesar 3000 m ² dan untuk pengembangan rusuna skala besar minimal 10.000 m ²)	Konsolidasi Lahan	minimal untuk pembangunan rumah susun sederhana sebesar 3000 m ² dan pengembangan rumah susun sederhana sebesar 10.000 m ² di pertimbangkan dalam penyediaan rumah susun sederhana	industri, perdagangan dan jasa pada Kecamatan Tambaksari. Sehingga para pekerja untuk jasa merupakan <i>potential market</i> bagi peyediaan rumah susun sederhana agar menetap di lokasi tempat kerjanya dan di sisi lain akan mendukung perekonomian kota.
<ul style="list-style-type: none"> Adanya perbedaan lokasi antara daerah satu dengan daerah lain yang menyebabkan perbedaan tingkat ketersediaan alat transportasi untuk kemudahan pencapaian 	<ul style="list-style-type: none"> Cluster III ini terletak pada lokasi tengah kota 	Pengembangan Unit-unit Lingkungan Mandiri (mengintegrasikan akses masuk dan jalan lingkungan yang bersifat sosial)	Kepadatan penduduk, jumlah penduduk miskin serta jarak lokasi menuju lokasi rumah susun sederhana merupakan pertimbangan kebutuhan wilayah dalam penyediaan rumah susun sederhana	<ul style="list-style-type: none"> Pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun bagi pekerja dan rumah tangga. Mengintegrasikan akses masuk dan jalan lingkungan dengan fungsi sosial sehingga tidak ada batasan strata antar unit-unit lingkungan permukiman lainnya
<ul style="list-style-type: none"> Kurang koordinasi antar pemerintah 	<ul style="list-style-type: none"> Cluster III ini terletak pada lokasi tengah kota sehingga rata-rata masyarakat termasuk 	Keterkaitan dan integrasi antar pemerintah secara eksternal	Harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah	<ul style="list-style-type: none"> Memberikan kesempatan partisipasi pihak swasta

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Referensi Terkait	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
	golongan menengah sehingga penetapan harga sewa > 1 juta tidak menjadi masalah dan pemerintah dalam pemberian subsidi tidak terlalu besar	maupun internal	ke bawah yang ditetapkan bersama antara pengembang dan pemerintah daerah	dengan mempermudah perijinan lokasi untuk IMB agar turut berpartisipasi dalam pengelolaan dan perencanaan rumah susun sederhana yang dibutuhkan.
<ul style="list-style-type: none"> Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan minimnya penyediaan sarana sirkulasi/pedestrian bagi golongan menengah ke bawah 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster III ini tidak memiliki lahan kosong sehingga tidak bisa dilakukan pemanfaatan untuk penyediaan sarana sirkulasi/pedestrian 	Prinsip Efisiensi dan Efektifitas	Sarana penghubung yang memadai dengan sarana sirkulasi/pedestrian yang baik dan menjangkau akses menuju pada rumah susun sederhana	
<ul style="list-style-type: none"> Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan minimnya penyediaan ruang terbuka bersifat 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster III ini memiliki lahan kosong, namun berada di tanah oloran dan berada pada tambak, misalnya di Kecamatan Sukolilo (Surabaya Timur), 	Prinsip Efisiensi dan Efektifitas	Daya tampung rumah susun sederhana, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang serta kualitas fisik rumah susun sederhana di pertimbangkan dalam	



Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Referensi Terkait	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
publik	sehingga pemanfaatan ruang terbuka hijau masih bisa dimanfaatkan		penyediaan rumah susun sederhana	
<ul style="list-style-type: none"> • Tidak didukung dalam hal perijinan lokasi 	<ul style="list-style-type: none"> • Memiliki nilai harga tanah tinggi sehingga perijinan lokasi pada Cluster ini tergolong rumit, terutama jika rusuna dipegang oleh pengembang. 	Layanan perijinan yang baik dan mengarah pada transparansi prosedur perijinan serta standar pelayanan minimum	Rusuna yang dibangun sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP)	
<ul style="list-style-type: none"> • Adanya perbedaan lokasi antara daerah satu dengan daerah lain yang menyebabkan perbedaan tingkat ketersediaan jaringan utilitas umum skala kota 	<ul style="list-style-type: none"> • Cluster III ini merupakan kelompok kecamatan yang terletak sebagian di wilayah Timur dan Selatan Surabaya 	Permukiman Vertikal Dalam Blok-Blok Hunian Bersusun	Pada lokasi rumah susun sederhana harus tersedia utilitas umum skala kota untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan	
<ul style="list-style-type: none"> • Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pada Cluster III tidak memiliki lahan kosong, sehingga tidak bisa dilakukan pemanfaatan 	Prinsip Efisiensi dan Efektifitas	Daya tampung rumah susun sederhana, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang serta	

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Referensi Terkait	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
minimnya penyediaan sarana interaksi sosial dan rekreasi	untuk penyediaan sarana interaksi		kualitas fisik rumah susun sederhana di pertimbangkan dalam penyediaan rumah susun sederhana	

CLUSTER I (Kelompok Kecamatan yang memiliki Tingkat Kebutuhan Rusuna Sedang)

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
<ul style="list-style-type: none"> • Daya Beli Masyarakat dalam kemampuan tarif sewa bagi golongan menengah ke bawah 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kemampuan masyarakat tergolong ke dalam masyarakat menengah, pendapatan regional perkapita yang relatif tinggi dinamakan banyak rumah tangga yang berpendapatan lebih dari Rp.1.000.000,-/bulan terdapat di wilayah Surabaya Selatan (25,77) dan Surabaya Timur (25,07%) • Dominasi lapangan pekerjaan kecamatan di cluster ini berbasiskan pada perdagangan dan jasa. Misalnya : 1. Perdagangan dan jasa dan dekat dengan kawasan nelayan di Kecamatan 	<p>Partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan dan pengembangan rumah susun sederhana</p>	<p>Keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kerjasama Swasta/ Pengembang-Pemerintah. • Penentuan fokus prioritas pengembangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan ketersediaan lahan dan peruntukan kebutuhan rusuna di kawasan untuk permukiman permukiman padat dan kumuh didasarkan atas tingkat kepadatan permukiman dan kekumuhannya. Permukiman ini seringkali ditemui pada kawasan tengah kota di mana harga lahan sudah sangat mahal seperti yang sudah dilakukan di kawasan Dupak (Kecamatan Bubutan). Lokasi yang sesuai pada Kecamatan Sawahan dan Tambaksari. Pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
	Kenjeran dan hanya sebagian pada perikanan, angkutan, pertanian tanaman pangan dan perkebunan			<p>rusun bagi pekerja dan rumah tangga.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengintegrasikan akses masuk dan jalan lingkungan dengan fungsi sosial sehingga tidak ada batasan strata antar unit-unit lingkungan permukiman lainnya
<ul style="list-style-type: none"> • Kurang melibatkan kerjasama pihak swasta dalam meringankan pembiayaan maintenance yang mahal dan dalam hal ketersediaan dan kelengkapan utilitas umum bagi pembangunan maupun pengembangan rumah susun sederhana 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengembang banyak terlibat langsung dalam hal penyediaan perumahan dan permukiman 	Melakukan kerjasama dengan swasta	Mendorong keterlibatan pengembang untuk pembangunan dan pengembangan rumah susun sederhana	<ul style="list-style-type: none"> • Menerapkan prinsip Efisiensi dan Efektifitas dengan batasan minimal luasan dan keterpaduan prasarana dan sarana lingkungan yang dikembangkan, agar terpadu dengan prasarana lingkungan di kawasan sekitarnya. • Memberikan kesempatan partisipasi pihak swasta dengan mempermudah perijinan lokasi untuk IMB agar turut berpartisipasi dalam pengelolaan dan perencanaan rumah susun sederhana yang dibutuhkan.

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
<ul style="list-style-type: none"> Tidak adanya konsistensi dengan rencana tata ruang berkaitan dengan status lahan 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster I ini hanya memiliki 1 lokasi lahan kosong milik pemerintah (minimal untuk pembangunan rusuna sebesar 3000 m²) di Kecamatan kenjeran 	Penerapan <i>Land Consolidation /</i> Konsolidasi Lahan	Ketersediaan lahan kosong aset pemerintah minimal untuk pembangunan rumah susun sederhana sebesar 3000 m ² dan pengembangan rumah susun sederhana sebesar 10.000 m ² di pertimbangkan dalam penyediaan rumah susun sederhana	
<ul style="list-style-type: none"> Adanya perbedaan lokasi antara daerah satu dengan daerah lain yang menyebabkan perbedaan tingkat ketersediaan alat transportasi untuk kemudahan pencapaian 	<ul style="list-style-type: none"> Cluster I ini terletak pada lokasi pusat dan tengah kota 	Pengembangan Unit-unit Lingkungan Mandiri (mengintegrasikan akses masuk dan jalan lingkungan yang bersifat sosial)	Kepadatan penduduk, jumlah penduduk miskin serta jarak lokasi menuju lokasi rumah susun sederhana merupakan pertimbangan kebutuhan wilayah dalam penyediaan rumah susun sederhana	

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
<ul style="list-style-type: none"> Kurang koordinasi antar pemerintah 	<ul style="list-style-type: none"> Cluster I ini terletak pada lokasi pusat kota sehingga rata-rata masyarakat termasuk golongan menengah sehingga penetapan harga sewa > 1 juta tidak menjadi masalah dan pemerintah dalam pemberian subsidi tidak terlalu besar 	<p>Keterkaitan dan integrasi antar pemerintah baik secara eksternal maupun internal</p>	<p>Harga terjangkau terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang ditetapkan bersama antara pengembang dan pemerintah daerah</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan minimnya penyediaan sarana sirkulasi/pedestrian bagi golongan menengah ke bawah 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster I ini tidak memiliki lahan kosong sehingga tidak bisa dilakukan pemanfaatan untuk penyediaan sarana sirkulasi/pedestrian 	<p>Prinsip Efisiensi dan Efektifitas</p>	<p>Sarana penghubung yang memadai dengan sarana sirkulasi/pedestrian yang baik dan menjangkau akses menuju pada rumah susun sederhana</p>	

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
<ul style="list-style-type: none"> Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan minimnya penyediaan ruang terbuka bersifat publik 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster I ini tidak memiliki lahan kosong sehingga tidak bisa dilakukan pemanfaatan untuk penyediaan sarana ruang terbuka bersifat publik 	Prinsip Efisiensi dan Efektifitas	Daya tampung rumah susun sederhana, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang serta kualitas fisik rumah susun sederhana di pertimbangkan dalam penyediaan rumah susun sederhana	
<ul style="list-style-type: none"> Tidak didukung dalam hal perijinan lokasi 	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki nilai harga tanah tinggi, sehingga perijinan lokasi pada Cluster ini tergolong rumit, terutama jika rusuna dipegang oleh pengembang. hanya ada 1 lokasi yang mempunyai nilai tanah rendah yaitu di Kecamatan kenjeran, 	Layanan perijinan yang baik dan mengarah pada transparansi prosedur perijinan serta standar pelayanan minimum	Rusuna yang dibangun sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP)	
<ul style="list-style-type: none"> Adanya perbedaan lokasi 	<ul style="list-style-type: none"> Cluster III ini merupakan kelompok kecamatan 	Permukiman Vertikal Dalam Blok-Blok	Pada lokasi rumah susun sederhana harus	

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
<p>antara daerah satu dengan daerah lain yang menyebabkan perbedaan tingkat ketersediaan jaringan utilitas umum skala kota</p>	<p>yang terletak sebagian di wilayah Pusat dan Utara Surabaya</p>	<p>Hunian Bersusun</p>	<p>tersedian utilitas umum skala kota untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan minimnya penyediaan sarana interaksi sosial dan rekreasi 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster I tidak memiliki lahan kosong, sehingga tidak bisa dilakukan pemanfaatan untuk penyediaan sarana interaksi 	<p>Prinsip Efisiensi dan Efektifitas</p>	<p>Daya tampung rumah susun sederhana, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang serta kualitas fisik rumah susun sederhana di pertimbangkan dalam penyediaan rumah susun sederhana</p>	

CLUSTER II (Kelompok Kecamatan yang memiliki Tingkat Kebutuhan Rusuna Rendah)

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
<ul style="list-style-type: none"> • Daya Beli Masyarakat dalam kemampuan tarif sewa bagi golongan menengah ke bawah 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemampuan masyarakat tergolong ke dalam masyarakat golongan menengah dan menengah ke bawah, dan berdasarkan survey di lapangan rata-rata masyarakat yang berlokasi di pinggiran kota, hanya mampu menyewa rusuna < Rp.350 ribu/bulan • Dominasi lapangan pekerjaan kecamatan di cluster ini berbasis pada industri pengolahan, perdagangan dan jasa. Misalnya : <ol style="list-style-type: none"> 1. Industri pengolahan di Kecamatan Rungkut 2. Perdagangan dan 	Partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan dan pengembangan rumah susun sederhana	Keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan	<ul style="list-style-type: none"> • Kerjasama Murni Pemerintah, tidak ada campur tangan swasta dalam hal pembangunan dan pengembangan rusuna • Penentuan fokus prioritas pengembangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan ketersediaan lahan dan peruntukan kebutuhan rusuna di kawasan khusus antara lain kawasan yang diperkirakan akan tumbuh pesat di masa yang akan datang seperti di kawasan pengembangan jembatan suramadu, pengembangan pelabuhan, di kawasan pinggiran kota, yang dapat mendukung kawasan industri disekitarnya. Lokasi yang sesuai adalah pada Kecamatan Rungkut, Gunung Anyar, Benowo, Bulak,

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
	jasa, industri di Kecamatan Pakal, Sambikerep, TenggilisMejoyo dan sebagian pada basis tanaman pangan, peternakan dan perikanan			Sukomanunggal dan Lakarsantri. Pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun bagi pekerja dan rumah tangga. <ul style="list-style-type: none"> • Akses masuk dan jalan lingkungan dengan fungsi sosial sehingga tidak ada batasan strata antar unit-unit lingkungan permukiman lainnya agar pemerataan dan perluasan akses distribusi dapat tercapai antar daerah pada cluster III dan I atau antar cluster
<ul style="list-style-type: none"> • Kurang melibatkan kerjasama pihak swasta dalam meringankan pembiayaan maintenance yang mahal dan dalam hal ketersediaan dan kelengkapan utilitas umum bagi pembangunan maupun pengembangan rumah susun sederhana 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengembang kurang banyak terlibat langsung dalam hal penyediaan perumahan dan permukiman 	Melakukan kerjasama dengan swasta	Mendorong keterlibatan pengembang untuk pembangunan dan pengembangan rumah susun sederhana	<ul style="list-style-type: none"> • Penerapan BLU oleh Pemerintah Sepenuhnya untuk menekan Harga sewa rusuna • Menerapkan prinsip Efisiensi dan Efektifitas dengan batasan minimal luasan dan keterpaduan prasarana dan sarana lingkungan yang dikembangkan, agar terpadu dengan prasarana lingkungan di kawasan sekitarnya.

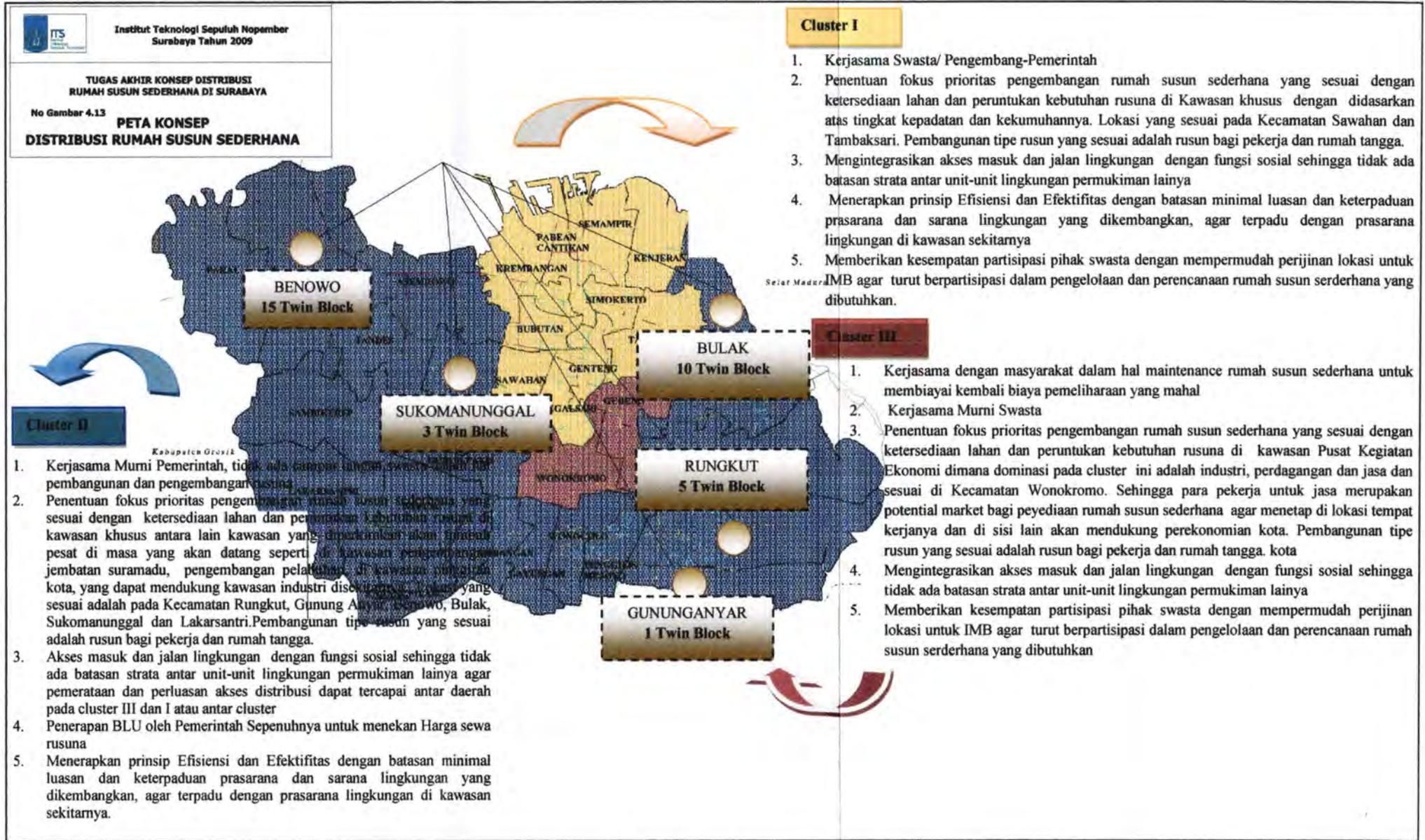
Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
<ul style="list-style-type: none"> • Tidak adanya konsistensi dengan rencana tata ruang berkaitan dengan status lahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Pada Cluster II ini banyak memiliki lokasi lahan kosong terdapat pada 13 titik kecamatan dengan status lahan milik pemerintah (minimal untuk pembangunan rusuna sebesar 3000 m²) di Kecamatan Kenjeran 	Penerapan <i>Land Consolidation /</i> Konsolidasi Lahan	Ketersediaan lahan kosong aset pemerintah minimal untuk pembangunan rumah susun sederhana sebesar 3000 m ² dan pengembangan rumah susun sederhana sebesar 10.000 m ² di pertimbangkan dalam penyediaan rumah susun sederhana	
<ul style="list-style-type: none"> • Adanya perbedaan lokasi antara daerah satu dengan daerah lain yang menyebabkan perbedaan tingkat ketersediaan alat transportasi untuk 	<ul style="list-style-type: none"> • Cluster II ini terletak pada lokasi pinggiran kota 	Pengembangan Unit-unit Lingkungan Mandiri (mengintegrasikan akses masuk dan jalan lingkungan yang bersifat sosial)	Kepadatan penduduk, jumlah penduduk miskin serta jarak lokasi menuju lokasi rumah susun sederhana merupakan pertimbangan kebutuhan wilayah	

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
kemudahan pencapaian			dalam penyediaan rumah susun sederhana	
<ul style="list-style-type: none"> Kurang koordinasi antar pemerintah 	<ul style="list-style-type: none"> Cluster II ini terletak pada lokasi pinggiran kota sehingga rata-rata masyarakat termasuk golongan menengah sehingga penetapan harga sewa > 1 juta menjadi masalah dan pemerintah dalam pemberian subsidi sangat besar 	Keterkaitan dan integrasi antar pemerintah baik secara eksternal maupun internal	Harga terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah yang ditetapkan bersama antara pengembang dan pemerintah daerah	
<ul style="list-style-type: none"> Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan minimnya penyediaan sarana sirkulasi/ pedestrian bagi golongan menengah 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster II ini memilikibanyak lahan kosong Sehingga bisa dilakukan pemanfaatan untuk penyediaan sarana sirkulasi/ Pedestrian 	Prinsip Efisiensi dan Efektifitas	Sarana penghubuunnng yang memadai dengan sarana sirkulasi/pedestrian yang baik dan menjangkau akses menuju pada rumah susun sederhana	

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
ke bawah				
<ul style="list-style-type: none"> Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan minimnya penyediaan ruang terbuka bersifat publik 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster II ini memiliki banyak lahan kosong sehingga pemanfaatan ruang terbuka hijau masih bisa dimanfaatkan 	Prinsip Efisiensi dan Efektifitas	Daya tampung rumah susun sederhana, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang serta kualitas fisik rumah susun sederhana di pertimbangkan dalam penyediaan rumah susun sederhana	
<ul style="list-style-type: none"> Tidak didukung dalam hal perijinan lokasi 	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki dominasi nilai harga tanah rendah, dan sebagian harga tanahnya sedang sehingga perijinan lokasi pada Cluster ini tergolong mudah 	Layanan perijinan yang baik dan mengarah pada transparansi prosedur perijinan serta standar pelayanan minimum	Rusuna yang dibangun sesuai dengan keserasian lingkungan yang terintegrasi dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP)	
<ul style="list-style-type: none"> Adanya perbedaan lokasi antara 	<ul style="list-style-type: none"> Cluster II ini merupakan kelompok kecamatan 	Permukiman Vertikal Dalam Blok-Blok	Pada lokasi rumah susun sederhana	

Faktor Penyebab	Fakta Empiri dan Hasil Wawancara	Prinsip Konsep Penyelesaian Ketidakmerataan Distribusi Rusuna Berdasarkan Referensi	Standar dan Regulasi	Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana
daerah satu dengan daerah lain yang menyebabkan perbedaan tingkat ketersediaan jaringan utilitas umum skala kota	yang terletak sebagian di wilayah Timur, Barat Utara dan Selatan Surabaya (pinggiran kota)	Hunian Bersusun	harus tersedia utilitas umum skala kota untuk memenuhi kebutuhan rumah susun sederhana di kawasan perkotaan	
<ul style="list-style-type: none"> Keterbatasan lahan di masing-masing daerah yang menyebabkan minimnya penyediaan sarana interaksi sosial dan rekreasi 	<ul style="list-style-type: none"> Pada Cluster II tidak memiliki banyak lahan kosong, sehingga bisa dilakukan pemanfaatan untuk penyediaan sarana interaksi sosial 	Prinsip Efisiensi dan Efektifitas	Daya tampung rumah susun sederhana, ketersediaan sarana dan prasarana penunjang serta kualitas fisik rumah susun sederhana di pertimbangkan dalam penyediaan rumah susun sederhana	

Sumber : Hasil Analisis, 2009



Gambar 4.13
Peta Konsep Distribusi Rumah Susun Sederhana

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Pengelompokan wilayah berdasarkan karakteristik tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya yang dibagi menjadi 3 cluster yang terbentuk, antara lain:

1. Cluster III (Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Pekerja di Perkotaan)

Pada cluster III ini merupakan Kecamatan yang memiliki karakteristik kebutuhan rumah susun sederhana dengan nilai tinggi dengan karakteristik kuatnya yaitu; jumlah tenaga kerja industri tinggi, ketersediaan angkutan umum, fasilitas pendidikan dan kesehatan bernilai tinggi. Cluster yang terbentuk, berada pada lokasi tengah kota terdiri dari 2 Kecamatan yaitu Kecamatan Gubeng dan Wonokromo.

2. Cluster I (Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana yang Ditingkatkan Kualitasnya dan Direnovasi)

Pada cluster I ini merupakan Kecamatan yang memiliki karakteristik kebutuhan rumah susun sederhana dengan nilai sedang dengan karakteristik kuatnya yaitu; kepadatan penduduk tinggi, jumlah rumah tangga miskin tinggi. Cluster yang terbentuk, berada pada lokasi tengah dan pusat kota terdiri dari 10 Kecamatan yaitu adalah Kecamatan Tegalsari, Genteng, Bubutan, Simokerto, Pabean, Semampir, Krembangan, Kenjeran, Tambaksari, dan Kecamatan Sawahan

3. Cluster II Kelompok Kecamatan yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Para Pendetang/Urban di Pinggiran Kota/Sektor Informal)

Pada cluster I ini merupakan Kecamatan yang memiliki karakteristik kebutuhan rumah susun sederhana dengan nilai rendah dengan karakteristik luasnya yaitu, jarak ke pusat kota rendah/jauh. Cluster yang terbentuk, berada pada lokasi pinggiran kota yang terdiri dari 19 Kecamatan yaitu Kecamatan Bulak, Rungkut, Tenggiling, Gunung Anyar, Sukolilo, Mulyorejo, Karangpilang, Dukuh Pakis, Wiyung, Wonocolo, Gayungan, Jambangan, Tandes, Sukomanunggal, Asemrowo, Benowo, Pakal, Sambikerep, dan Lakarsantri.

Kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya di tiap Cluster, yaitu pada Cluster III (Tipologi Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana bagi Pekerja di Perkotaan), adalah 2 unit rusuna untuk pusat-pusat kegiatan kota, 1 unit rusuna diisyaratkan; pada Cluster I (Tipologi Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana yang Ditingkatkan Kualitasnya dan Direnovasi) adalah 1 unit rusuna diisyaratkan, dan 9 unit rusuna untuk pusat-pusat kegiatan kota; pada Cluster II (Tipologi Tingkat Kebutuhan Rumah Susun Sederhana bagi Para Pendatang/Urban di Pinggiran Kota/Sektor Informal) adalah 19 unit rusuna untuk alternatif kawasan tertentu.

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana di Surabaya dengan pembagian faktor prioritas tinggi, sedang dan rendah adalah sebagai berikut :

Tingkat pengaruh tinggi dengan interval 72,50-73,75 adalah

1. Kerjasama dengan swasta
2. Ketersediaan alat transportasi
3. Daya beli masyarakat
4. Status lahan

Tingkat pengaruh sedang dengan interval 71,24-72,49 adalah :

1. Koordinasi antar pemerintah
2. Ketersediaan Sarana Sirkulasi/Pedestrian
3. Ketersediaan Ruang terbuka bersifat publik

Tingkat pengaruh rendah dengan interval 69,98-71,23 adalah :

1. Perijinan lokasi

2. Ketersediaan jaringan/utilitas skala kota
3. Ketersediaan Sarana interaksi sosial dan rekreasi

Faktor penyebab tersebut akan ditangani dengan menggunakan beberapa konsep yang terdiri dari prinsip-prinsip konsep di dalamnya. Konsep distribusi rumah susun sederhana merupakan penyelesaian dari penyebab dalam hal pemerataan dan perluasan akses distribusi rumah susun sederhana.

Berdasarkan hasil analisa, konsep utama distribusi rumah susun sederhana menitik beratkan pada 4 aspek yaitu: lokasi, demand, management penyediaan, penseleksian dan penetapan penempatan calon penghuni. pada cluster III (2 kecamatan) dengan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi pekerja di perkotaan (terletak di pusat kota) dengan jumlah kebutuhan rumah susun sederhana 3 unit diarahkan pada: 1) Kerjasama dengan masyarakat dalam hal maintenance rumah susun sederhana untuk membiayai kembali biaya pemeliharaan yang mahal 2) Kerjasama Murni Swasta 3) Penentuan fokus prioritas pengembangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan ketersediaan lahan dan peruntukan kebutuhan rusuna di kawasan Pusat Kegiatan Ekonomi dimana dominasi pada cluster ini adalah industri, perdagangan dan jasa dan sesuai di Kecamatan Wonokromo. Sehingga para pekerja untuk jasa merupakan potential market bagi peyediaan rumah susun sederhana agar menetap di lokasi tempat kerjanya dan di sisi lain akan mendukung perekonomian kota. Pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun bagi pekerja dan rumah tangga. kota 4) Mengintegrasikan akses masuk dan jalan lingkungan dengan fungsi sosial sehingga tidak ada batasan strata antar unit-unit lingkungan permukiman lainnya 5) Memberikan kesempatan partisipasi pihak swasta dengan mempermudah perijinan lokasi untuk IMB agar turut berpartisipasi dalam pengelolaan dan perencanaan rumah susun sederhana yang dibutuhkan. Pada Cluster I (10 kecamatan) dengan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana yang memiliki tingkat kebutuhan rumah susun sederhana yang Ditingkatkan Kualitasnya dan Direnovasi

(terletak di pusat kota), dengan jumlah kebutuhan rumah susun sederhana 10 unit diarahkan pada: 1) Kerjasama Swasta/ Pengembang-Pemerintah 2) Penentuan fokus prioritas pengembangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan ketersediaan lahan dan peruntukan kebutuhan rusuna di Kawasan khusus dengan didasarkan atas tingkat kepadatan dan kekumuhannya. Lokasi yang sesuai pada Kecamatan Sawahan dan Tambaksari. Pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun bagi pekerja dan rumah tangga. 3) Mengintegrasikan akses masuk dan jalan lingkungan dengan fungsi sosial sehingga tidak ada batasan strata antar unit-unit lingkungan permukiman lainnya 4) Menerapkan prinsip Efisiensi dan Efektifitas dengan batasan minimal luasan dan keterpaduan prasarana dan sarana lingkungan yang dikembangkan, agar terpadu dengan prasarana lingkungan di kawasan sekitarnya 5) Memberikan kesempatan partisipasi pihak swasta dengan mempermudah perijinan lokasi untuk IMB agar turut berpartisipasi dalam pengelolaan dan perencanaan rumah susun sederhana yang dibutuhkan. Dan pada cluster II (19 kecamatan) dengan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana bagi Para Pendatang/Urban di Pinggiran Kota/Sektor Informal bernilai (terletak di pinggiran kota), dengan jumlah kebutuhan rumah susun sederhana 19 unit) diarahkan pada: 1) Kerjasama Murni Pemerintah, tidak ada campur tangan swasta dalam hal pembangunan dan pengembangan rusuna 2) Penentuan fokus prioritas pengembangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan ketersediaan lahan dan peruntukan kebutuhan rusuna di kawasan khusus antara lain kawasan yang diperkirakan akan tumbuh pesat di masa yang akan datang seperti di kawasan pengembangan jembatan suramadu, pengembangan pelabuhan, di kawasan pinggiran kota, yang dapat mendukung kawasan industri disekitarnya. Lokasi yang sesuai adalah pada Kecamatan Rungkut, Gunung Anyar, Benowo, Bulak, Sukomanunggal dan Lakarsantri. Pembangunan tipe rusun yang sesuai adalah rusun bagi pekerja dan rumah tangga. 3) Akses masuk dan jalan lingkungan dengan fungsi sosial sehingga tidak ada batasan strata

antar unit-unit lingkungan permukiman lainnya agar pemerataan dan perluasan akses distribusi dapat tercapai antar daerah pada cluster III dan I atau antar cluster 4) Penerapan BLU oleh Pemerintah Sepenuhnya untuk menekan Harga sewa rusuna 5) Menerapkan prinsip Efisiensi dan Efektifitas dengan batasan minimal luasan dan keterpaduan prasarana dan sarana lingkungan yang dikembangkan, agar terpadu dengan prasarana lingkungan di kawasan sekitarnya.

Dari perhitungan ini, harusnya pemerataan dan perluasan distribusi rumah susun sederhana didasarkan atas arahan RTRW 2005-2015, namun harus melihat dari kondisi eksisting dan ketersediaan rumah susun sederhana. Setelah mensintesis dengan 3 sumber data maka terdapat 5 lokasi yang sesuai dengan arahan RTRW 2005-2015, dan kondisi eksisting dan ketersediaan rumah susun sederhana yaitu: konsep distribusi rumah susun sederhana, mengkorelasikan antara kebutuhan rumah susun sederhana di Surabaya, dan faktor penyebab ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana, serta konsep distribusi rumah susun sederhana yang sesuai dengan karakteristik tata ruang di Surabaya meliputi: Kecamatan Bulak (10 twin block), Kecamatan Gunung Anyar (1 twin block), Kecamatan Rungkut (5 twin block), Kecamatan Benowo (15 twin block), Sukomanunggal (3 twin block).

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, maka terdapat saran yang dapat diberikan, antara lain :

- Perlu dilakukan penanganan dalam hal pemerataan dan perluasan akses rumah susun sederhana yang sifatnya menyeluruh dengan partisipasi dari keseluruhan stakeholder yang terkait mulai dari pemerintah, swasta, dan masyarakat.
- Ketegasan Pemerintah sebagai pemegang kebijakan dalam hal pengambilan keputusan terkait konsistensi peruntukan rumah susun sederhana bagi golongan menengah ke bawah.

- Terintegrasinya dan konsistensi dengan tata ruang agar sesuai dengan keserasian lingkungan dan daya dukung lahan untuk mendukung perluasan dan pemerataan akses rumah susun sederhana sesuai dengan kebutuhan wilayah di Surabaya.
Rekomendasi studi lanjutan, yaitu :
- 1. Studi mendetail mengenai konsep distribusi rumah susun sederhana di kawasan tertentu, seperti di kawasan nelayan, atau kawasan industri dengan lingkup studi yang lebih kecil yakni lingkup kecamatan.

5.3 Kelemahan Studi

Penelitian konsep distribusi rumah susun sederhana ini memiliki kelemahan sebagai berikut :

- Penelitian ini tidak menjelaskan secara lebih detail dalam bentuk kriteria teknis rumah susun sederhana.
- Penelitian ini bersifat makro yaitu mengenai ketidakmerataan distribusi rumah susun sederhana dan tidak mendetail peruntukan pada rumah susun sederhana pada kawasan tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dan Buku

- Darmiwati, Ratna, 2000. *Studi Ruang Bersama Dalam Rumah Susun Bagi Penghuni Berpenghasilan Rendah*. Dimensi Teknik Arsitektur Vol. 28, No. 2. hal 114-122 . Tanggal 21 Oktober 2008. <http://puslit.petra.ac.id>
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, 2003. *Laporan Akhir Kajian Teknis Penyempurnaan Hukum Nasional Bidang Perumahan dan Permukiman*. <http://www.pu.go.id>
- Dewan Pengurus Daerah Real Estate Indonesia Jawa Timur, 2005. *Direktori Real Estate Indonesia Jawa Timur*.
- Harapan, Andi. 2007. *Faktor Determinan Yang Mempengaruhi Kinerja Rusunawa Di Bandung*. peneliti.bl.ac.id
- Indartoyo. 2007. *Dampak Kehadiran RUSUNAWA Bagi Penataan Bangunan dan Infrastruktur Di Daerah Sekitar Kawasan Terbangun*. Seminar Nasional Perencanaan Perumahan dan Pemukiman Yang Berkelanjutan. peneliti.bl.ac.id
- Jayadinata, Johara. 1999 *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan dan Pedesaan Perkotaan*
- Kuswartojo, Tjuk. 2005. *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*. Bandung: ITB
- Nugroho, Iwan. 2004. *Pembangunan Wilayah*. Jakarta: LP3ES

Prabawasari Widi, Veronika. 2002. *Konsep Land Sharting Untuk Pembangunan Pemukiman Kumuh Kawasan Pusat Kota*. Jurnal Desain dan Konstruksi Vol. 1, No. 2. hal 30-41. Tanggal 21 Oktober 2008. <http://repository.gunadarma.ac.id>

Sastra, Suparno dan Marlina, Endy. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta : Andi Offset

Santoso, 2002. *Sistem Perumahan Sosial di Indonesia*. IAP

Soenarno, Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah. 2004. *Peran Pemerintah Dalam Mewujudkan Hunian Vertikal Yang Ideal Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Seminar Nasional Arsitektur. Yogyakarta : Fakultas Teknik UGM

Sinulingga, 1999 *Pembangunan Kota*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan

Rencana Tata Ruang Terkait

Fakta Analisa Rencana Tata Ruang Wilayah Surabaya 2013

Laporan Akhir Penelitian Perkembangan Pembangunan Rumah Susun di Kota Surabaya, 2004

Laporan Akhir Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (R4PD) Kota Surabaya, 2005

Peraturan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 74 tahun 2007

Depkimpraswil, 2003

Badan Litbang PU Departemen Pekerjaan Umum, 2006

SNI (Standar Nasional Indonesia) Pd T-03-2005-B

Laporan

Badan Pusat Statistik Tiap Kecamatan di Surabaya, 2008:
Kecamatan Dalam Angka Tahun 2008.

LAMPIRAN A (Analisa Cluster)

Quick Cluster

Initial Cluster Centers

	Cluster		
	1	2	3
Zscore: Jarak dari kecamatan ke pusat kegiatan	-.97093	2.36844	-.85298
Zscore: Jumlah tenaga kerja industri	-.55041	-.67955	3.84833
Zscore: banyaknya fasilitas kesehatan	-.61435	-.72519	2.69219
Zscore: rumah tangga miskin penerima subsidi	1.37907	-.92987	-.31032
Zscore: kepadatan penduduk	2.75055	-.99287	.68480
Zscore: jumlah angkutan umum	-.19780	-.20462	.37905
Zscore: Jumlah fasilitas pendidikan	.16183	-.87825	1.79333

Iteration History(a)

Iteration	Change in Cluster Centers		
	1	2	3
1	2.178	2.051	2.135
2	.000	.000	.000

a Convergence achieved due to no or small change in cluster centers. The maximum absolute coordinate change for any center is .000. The current iteration is 2. The minimum distance between initial centers is 5.622.

Cluster Membership

Case Number	Nama Kecamatan	Cluster	Distance
1	Tegalsari	1	1.745
2	Genteng	1	2.212
3	Bubutan	1	1.729
4	Simokerto	1	2.178
5	Pabean Cantikan	1	1.803
6	Semampir	1	3.091
7	Krempangan	1	1.353
8	Kenjeran	1	1.761
9	Bulak	2	1.450
10	Tambaksari	1	2.555
11	Gubeng	3	2.135
12	Rungkut	2	1.439
13	Tenggilis Mejoyo	2	.543
14	Gunung Anyar	2	2.878
15	Sukolilo	2	1.848
16	Mulyorejo	2	1.837
17	Sawahan	1	1.943
18	Wonokromo	3	2.135
19	Karangpilang	2	.573
20	Dukuh Pakis	2	1.255
21	Wiyung	2	.800
22	Wonocolo	2	1.152
23	Gayungan	2	1.028
24	Jambangan	2	1.249

Case Number	Nama Kecamatan	Cluster	Distance
25	Tandes	2	2.017
26	Sukomanunggal	2	1.495
27	Asemrowo	2	1.891
28	Benowo	2	1.327
29	Pakal	2	2.051
30	Sambikerep	2	1.639
31	Lakarsantri	2	1.167

Final Cluster Centers

	Cluster		
	1	2	3
Zscore: Jarak dari kecamatan ke pusat kegiatan	-.78483	.50617	-.88443
Zscore: Jumlah tenaga kerja industri	-.13129	-.17816	2.34892
Zscore: banyaknya fasilitas kesehatan	.30557	-.43449	2.59983
Zscore: rumah tangga miskin penerima subsidi	1.04402	-.57211	.21494
Zscore: kepadatan penduduk	1.09060	-.65872	.80481
Zscore: jumlah angkutan umum	.50986	-.45718	1.79393
Zscore: Jumlah fasilitas pendidikan	.72674	-.56268	1.71176

ANOVA

	Cluster		Error		F	Sig
	Mean Square	df	Mean Square	df		
Zscore: Jarak dari kecamatan ke pusat kegiatan	6.296	2	.622	28	10.127	
Zscore: Jumlah tenaga kerja industri	5.905	2	.650	28	9.090	
Zscore: banyaknya fasilitas kesehatan	9.019	2	.427	28	21.114	
Zscore: rumah tangga miskin penerima subsidi	8.605	2	.457	28	18.841	
Zscore: kepadatan penduduk	10.717	2	.306	28	35.030	
Zscore: jumlah angkutan umum	6.504	2	.607	28	10.716	
Zscore: Jumlah fasilitas pendidikan	8.579	2	.459	28	18.704	

The F tests should be used only for descriptive purposes because the clusters have been chosen to maximize the differences among cases in different clusters. The observed significance levels are not corrected for this and thus cannot be interpreted as tests of the hypothesis that the cluster means are equal.

Number of Cases in each Cluster

Cluster	1	10.000
	2	19.000
	3	2.000
Valid		31.000
Missing		.000

LAMPIRAN B (Analisa Metode Sturgess)

Pengelompokkan wilayah berdasarkan tingkat kebutuhan rumah susun sederhana ini menggunakan metode *Sturgess* yaitu dengan melihat rentang interval (nilai maksimum dikurangi nilai minimum) di bagi kelas pengelompokkan/hasil cluster yang terbentuk.

$$\text{Interval} = \frac{imaks - i \text{ min}}{3}$$

Sehingga dapat menghasilkan tingkat pengaruh :

- a. Tinggi
- b. Sedang
- c. Rendah

Variabel-variabel karakteristik rumah susun sederhana berdasarkan hasil beberapa tinjauan pustaka antara lain Aksesibilitas, nilai ekonomi lahan, status lahan, lokasi, kepadatan penduduk, prosentase penduduk miskin, karakteristik penghuni, dukungan sarana dan prasarana. Berdasarkan analisis dengan menggunakan metode *Sturgess* didapatkan nilai interval untuk masing-masing variabel. Nilai ini merupakan nilai yang digunakan untuk menentukan klasifikasi tingkat kebutuhan rumah susun sederhana di tiap-tiap variabel. Hasil analisis metode *Sturgess* dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel B-1
Nilai Interval Masing-Masing Variabel

Klasifikasi	Jarak ke Pusat Kota	Kepadatan Penduduk	Rumah Tangga Miskin (SLT)	Jumlah Tenaga Kerja Industri	Tingkat Kepadatan Fasilitas Kesehatan	Tingkat Kepadatan Fasilitas Pendidikan	Jumlah angkatan umum
Rendah	2,73-7,37	15,01-144,14	932-6156	0-9277	7-74	27,99-84,32	131-797,66
Sedang	7,38-12,02	144,15-273,28	6157-11381	9278-18557	75-142	84,33-140,66	797,67-1464,33
Tinggi	12,03-16,67	273,29-402,42	11382-16606	18558-27837	143-210	140,67-197	1464,34-2131

Sumber : Hasil Analisa 2009

1. Jarak ke Pusat Kota

Tabel B-2
Nilai Interval Variabel Jarak ke Pusat Kota

No.	Kecamatan	Besar Jarak ke Pusat kota	Klasifikasi
1	Tegalsari	2,74	rendah
2	Genteng	2,74	rendah
3	Kremlangan	2,81	rendah
4	Bubutan	3,21	rendah
5	Tambaksari	3,45	rendah
6	Asemrowo	3,59	rendah
7	Simokerto	3,93	rendah
8	Wonokromo	4,14	rendah
9	Gubeng	4,38	rendah
10	Sukomanunggal	5,71	rendah
11	Sawahlan	5,94	rendah
12	Dukuh Pakis	6,08	rendah
13	Wonocolo	6,18	rendah
14	Semampir	6,38	rendah
15	Pabean Cantikan	6,45	rendah
16	Mulyorejo	6,80	rendah
17	Sukolilo	7,94	sedang
18	Karang Pilang	7,94	sedang
19	Jambangan	8,00	sedang
20	Kenjeran	8,75	sedang
21	Tandes	8,84	sedang
22	Wiyung	9,26	sedang
23	Bulak	9,62	sedang
24	TenggilingMejoyo	9,89	sedang
25	Gayungan	10,14	sedang
26	Rungkut	10,16	sedang
27	Lakarsantri	12,71	tinggi
28	Benowo	13,26	tinggi

No.	Kecamatan	Besar Jarak ke Pusat kota	Klasifikasi
29	GunungAnyar	13,87	tinggi
30	Sambikerep	15,08	tinggi
31	Pakal	16,67	tinggi

2. Kepadatan Penduduk

Tabel B-3
Nilai Interval Variabel Kepadatan Penduduk

No.	Kecamatan	Kepadatan Penduduk	Klasifikasi
1	Benowo	15,03	rendah
2	Sambikerep	21,72	rendah
3	Pakal	23,43	rendah
4	Asemrowo	23,71	rendah
5	Lakarsantri	23,79	rendah
6	Sukolilo	40,73	rendah
7	Rungkut	41,90	rendah
8	GunungAnyar	45,90	rendah
9	Wiyung	46,28	rendah
10	Bulak	49,71	rendah
11	Mulyorejo	54,11	rendah
12	Dukuh Pakis	58,44	rendah
13	Gayungan	72,02	rendah
14	Karang Pilang	72,91	rendah
15	Tandes	82,99	rendah
16	TenggilisMejoyo	97,26	rendah
17	Jambangan	98,76	rendah
18	Sukomanunggal	103,00	rendah
19	Wonocolo	116,25	rendah
20	Pabean Cantikan	135,04	rendah
21	Kenjeran	146,76	sedang

No.	Kecamatan	Kepadatan Penduduk	Klasifikasi
22	Kremlangan	147,46	sedang
23	Genteng	168,37	sedang
24	Gubeng	193,28	sedang
25	Semampir	214,17	sedang
26	Wonokromo	217,58	sedang
27	Tambaksari	243,60	sedang
28	Tegalsari	274,04	tinggi
29	Bubutan	295,05	tinggi
30	Sawahan	316,73	tinggi
31	Simokerto	402,42	tinggi

3. Rumah Tangga Miskin

Tabel B-4
 Nilai Interval Variabel Rumah Tangga Miskin

No.	Kecamatan	Rumah Tangga Miskin	Klasifikasi
1	Pakal	934	rendah
2	Bulak	1115	rendah
3	TenggilisMejoyo	1221	rendah
4	Gayungan	1127	rendah
5	Benowo	1503	rendah
6	Dukuh pakis	1621	rendah
7	Lakarsantri	1780	rendah
8	Wiyung	1868	rendah
9	GunungAnyar	1885	rendah
10	Sambikerep	2129	rendah
11	Karangpilang	2140	rendah
12	Mulyorejo	2191	rendah
13	Wonocolo	2206	rendah
14	Sukolilo	2316	rendah

No.	Kecamatan	Rumah Tangga Miskin	Klasifikasi
15	Jambangan	2438	sedang
16	Tandes	2906	sedang
17	Gubeng	3017	sedang
18	Asemrowo	3310	sedang
19	Rungkut	3495	sedang
20	Genteng	3536	sedang
21	Rungkut	4415	sedang
22	Tegalsari	4791	sedang
23	Bubutan	5280	sedang
24	Kenjeran	5770	sedang
25	Krembangan	6277	sedang
26	Wonokromo	6549	sedang
27	PabeanCantikan	6908	sedang
28	Sawahana	7690	sedang
29	Simokerto	8697	sedang
30	Tambaksari	10130	sedang
31	Semampir	16606	tinggi

4. Jumlah Tenaga Kerja Industri

Tabel B-5

Nilai Interval Variabel Tenaga Kerja Industri

No.	Kecamatan	Tenaga Kerja Industri	Klasifikasi
1	Sambikerep	0	rendah
2	Gayungan	30	rendah
3	Dukuh Pakis	49	rendah
4	Wiyung	95	rendah
5	Mulyorejo	96	rendah
6	Pakal	102	rendah
7	Benowo	281	rendah

No.	Kecamatan	Tenaga Kerja Industri	Klasifikasi
8	Bulak	413	rendah
9	Jambangan	590	rendah
10	Simokerto	893	rendah
11	Tegalsari	1049	rendah
12	Bubutan	1188	rendah
13	Krempangan	1365	rendah
14	Rungkut	1567	rendah
15	Kenjeran	1837	rendah
16	Tambaksari	2059	rendah
17	Wonocolo	2781	rendah
18	Karangpilang	2862	rendah
19	TenggilisMejoyo	2980	rendah
20	Sukolilo	3165	rendah
21	Genteng	3192	rendah
22	Sawah	3558	rendah
23	Tandes	3918	rendah
24	Asemrowo	5498	rendah
25	Lakarsantri	6261	rendah
26	Pabean Cantikan	8911	rendah
27	Wonokromo	9468	sedang
28	Semampir	10551	sedang
29	Sukolilo	10465	sedang
30	Gunung Anyar	19138	tinggi
31	Gubeng	27837	tinggi

5. Jumlah Fasilitas Kesehatan

Tabel B-6
Nilai Interval Variabel Fasilitas Kesehatan

No.	Kecamatan	Fasilitas Kesehatan	Klasifikasi
1	Asemrowo	9	rendah
2	Bulak	13	rendah
3	Benowo	18	rendah
4	Karangpilang	23	rendah
5	Pakal	25	rendah
6	Lakarsantri	30	rendah
7	Simokerto	31	rendah
8	Jambangan	33	rendah
9	Sukolilo	34	rendah
10	Rungkut	34	rendah
11	Gunung Anyar	36	rendah
12	Sambikerep	39	rendah
13	Kenjeran	42	rendah
14	Krembangan	46	rendah
15	TenggilisMejoyo	47	rendah
16	Wonocolo	49	rendah
17	Wiyung	55	rendah
18	Bubutan	55	rendah
19	Dukuh pakis	57	rendah
20	Gayungan	64	rendah
21	Sukolilo	66	rendah
22	Semampir	66	rendah
23	Tandes	83	sedang
24	Genteng	87	sedang
25	Pabean Cantikan	88	sedang
26	Tegalsari	103	sedang
27	Sawahana	108	sedang
28	Mulyorejo	127	sedang

No.	Kecamatan	Fasilitas Kesehatan	Klasifikasi
29	Tambaksari	182	tinggi
30	Wonokromo	200	tinggi
31	Gubeng	210	tinggi

6. Jumlah Fasilitas Pendidikan

Tabel B-7
Nilai Interval Variabel Fasilitas Pendidikan

No.	Kecamatan	Fasilitas Pendidikan	Klasifikasi
1	Bulak	28	rendah
2	Asemrowo	37	rendah
3	Jambangan	38	rendah
4	Benowo	40	rendah
5	Sambikerep	41	rendah
6	GunungAnyar	41	rendah
7	Pakal	47	rendah
8	Wiyung	47	rendah
9	Lakarsantri	48	rendah
10	Gayungan	56	rendah
11	TenggilisMejoyo	58	rendah
12	Genteng	58	rendah
13	KaranPilang	66	rendah
14	Wonocolo	72	rendah
15	Mulyorejo	72	rendah
16	PabeanCantikan	77	rendah
17	Dukuh Pakis	80	rendah
18	Simokerto	98	sedang
19	Tandes	99	sedang
20	Sukomanunggal	99	sedang
21	Sukolilo	103	sedang
22	Kenjeran	106	sedang

No.	Kecamatan	Fasilitas Pendidikan	Klasifikasi
23	Rungkut	115	sedang
24	Teglsari	116	sedang
25	Bubutan	126	sedang
26	Krembangan	134	sedang
27	Semampir	151	tinggi
28	Wonokromo	170	tinggi
29	Gubeng	178	tinggi
30	Sawahan	194	tinggi
31	Tambaksari	197	tinggi

7. Jumlah Angkutan Umum

Tabel B-8
 Nilai Interval Variabel Angkutan Umum

No.	Kecamatan	Angkutan Umum	Klasifikasi
1	Jambangan	131	rendah
2	Gayungan	219	rendah
3	Dukuh pakis	302	rendah
4	Lakarsantri	323	rendah
5	Wiyung	323	rendah
6	Wonocolo	355	rendah
7	Bubutan	375	rendah
8	Sukolilo	391	rendah
9	Rungkut	393	rendah
10	Mulyorejo	457	rendah
11	Karangpilang	478	rendah
12	Sambikerep	521	rendah
13	GunungAnyar	531	rendah
14	Benowo	548	rendah
15	Sawahan	548	rendah



No.	Kecamatan	Angkutan Umum	Klasifikasi
16	TenggilisMejoyo	599	rendah
17	Pakal	628	rendah
18	Simokerto	631	rendah
19	Asemrowo	678	rendah
20	Sukomanunggal	730	rendah
21	Tambaksari	756	rendah
22	Krembangan	769	rendah
23	Gubeng	885	sedang
24	Bulak	967	sedang
25	Kenjeran	1118	sedang
26	Pabean Cantikam	1153	sedang
27	Semampir	1223	sedang
28	Tandes	1245	sedang
29	Genteng	1354	sedang
30	Tegalsari	1499	tinggi
31	Wonokromo	2131	tinggi

8. Nilai Ekonomi Lahan/Harga Tanah

Penentuan nilai interval pada variabel ini dilihat berdasarkan nama jalan yang melalui di setiap kecamatan, jika berada pada jalan utama/arteri maka digolongkan ke dalam nilai ekonomi lahan tinggi. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Lampiran

LAMPIRAN C : HASIL UJI VALIDITAS (LIKERT)

1. Aksesibilitas

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.656	.672	2

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
jarak ke pusat kota	2.66	.232	.506	.256	.(a)
kedekatan dengan pusat kegiatan	2.69	.398	.506	.256	.(a)

a The value is negative due to a negative average covariance among items. This violates reliability model assumptions. You may want to check item codings.

2. Demografi Penduduk

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.603	.621	2

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
kepadatan penduduk	2.63	.299	.450	.203	. ^a
prosentase miskin	2.80	.165	.450	.203	. ^a

^a. The value is negative due to a negative average covariance among items. This violates reliability model assumptions. You may want to check item codings.

3. Karakteristik Penghuni**Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.651	.650	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
jenis mata pencaharian	5.66	.291	.638	.418	.277
tingkat pendidikan	5.71	.328	.639	.417	.267
daya beli masyarakat	5.43	.782	.281	.079	.778

4. Dukungan Sarana dan Prasarana**Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.731	.726	5

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
pedestrian	11.51	1.081	.495	.368	.684
ruang terbuka bersifat publik	11.49	1.316	.402	.336	.717
sarana interaksi sosial	11.63	.946	.641	.511	.618
ketersediaan jaringan skala kota	11.57	1.076	.551	.474	.660
ketersediaan alat transportasi	11.40	1.247	.384	.319	.722

5. Lahan**Reliability Statistics**

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.608	.615	2

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
kerawanan dari banjir	2.82	.210	.444	.197	^a
kerawanan dari kebakaran	2.62	.304	.444	.197	^a

a. The value is negative due to a negative average covariance among items. This violates reliability model assumptions. You may want to check item codings.

6. Perangkat Aturan

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.779	.756	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
status lahan	5.63	.593	.315	.101	.9
harga satuan unit rusun	5.80	.282	.840	.830	.4
dana	5.83	.264	.818	.828	.4

7. Pengelolaan

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.793	.800	3

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Squared Multiple Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
kerjasama dengan swasta	5.74	.373	.597	.474	.766
koordinasi antar pemerintah	5.83	.382	.784	.616	.573
perijinan lokasi	5.86	.420	.548	.390	.808

LAMPIRAN D : KUISIONER LIKERT**KUISIONER PENELITIAN
PEMBOBOTAN FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA
KETIDAKMERATAAN DISTRIBUSI LOKASI
RUMAH SUSUN SEDERHANA****El Shinta Febriana****3605.100.019****Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya****2009**

Pak/Ibu yang saya hormati

Saya Mahasiswa ITS yang sedang mengadakan penelitian Tugas Akhir.

Penelitian ini terkait dengan persepsi anda sebagai masyarakat penghuni Rusun terhadap identifikasi faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana di Surabaya. Hasil kuisioner ini tidak untuk dipublikasikan, melainkan untuk kepentingan penelitian semata. Atas bantuan dan kerjasamanya saya sampaikan terima kasih.

Data Responden

- a. Nama :
- b. Penghuni Rusun :
- c. Jenis Pekerjaan :
- d. Jenis Kelamin :
- 1) Laki-laki 2) Perempuan
- e. Usia :
- 1) 17-20 th 3) 31-40 th
- 2) 21-30 th 4) > 40 th
- e. Pendapatan/ bulan :
- a. kurang dari 250 rb d. > 1 juta
- b. 250-350 ribu e. 2,5 jt-4,5 juta
- c. < 1 juta
- f. Keterjangkauan untuk sewa rusun/kepemilikan:
- a. kurang dari 250ribu c. 500-750 ribu
- b. lebih dari 250 ribu d. 750ribu - 1 juta
- e. > 1 juta
- g. Kemauan untuk sewa rusun/kepemilikan:
- a. kurang dari 250ribu c. 500-750 ribu
- b. lebih dari 250 ribu d. 750ribu - 1 juta
- e. > 1 juta

**FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA
KETIDAKMERATAAN DISTRIBUSI LOKASI
RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURABAYA**

Pernyataan di bawah ini mengenai tingkat pengaruh yang bapak/ibu rasakan terhadap faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana di Surabaya. Isilah kolom dengan tanda (√) sesuai dengan pendapat Bapak/Ibu, sebagai berikut:

Keterangan :

- a. Skor 1 : untuk menyatakan tingkatan Sangat bermasalah
- b. Skor 2 : untuk menyatakan tingkatan Bermasalah
- c. Skor 3 : untuk menyatakan tingkatan Tidak bermasalah
- d. Skor 4 : untuk menyatakan tingkatan Sangat tidak bermasalah

Faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana di Surabaya	1	2	3	4
1. Aksesibilitas yang merupakan kemudahan pencapaian lokasi. dinilai dari: <ol style="list-style-type: none"> 1. Jarak ke pusat kota (Besarnya jarak dari/ke pusat kota, yang merupakan konsentrasi pergerakan penduduk) 2. Kedekatan dengan Pusat Kegiatan (Besarnya jarak dari/ke pusat kegiatan (pusat pendidikan, perdagangan, tempat usaha, perbelanjaan, perdagangan dan jasa, dll)) 				
2. Demografi Penduduk yang merupakan kondisi sosial dalam penyediaan rumah suatu daerah. dinilai dari: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kepadatan Penduduk (dengan jumlah kepadatan tinggi) 2. Prosentase Penduduk Miskin 				
3. Karakteristik Penghuni yang merupakan karakter demografi penduduk suatu daerah dalam pemenuhan kebutuhan tuntutan penghuni rumah. dinilai dari: <ol style="list-style-type: none"> 1. Jenis mata pencaharian 				

Faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana di Surabaya	1	2	3	
2. Tingkat Pendidikan 3. Perilaku Penghuni 4. Hubungan sosial masyarakat/interaksi sosial 5. Daya beli masyarakat				
4. Pelayanan Sarana dan Prasarana yang merupakan Pemenuhan jumlah sarana dan prasarana berdasarkan kebutuhan rumah susun sederhana. dinilai dari: 1. Sarana sirkulasi/pedestrian 2. Ruang terbuka bersifat publik 3. Sarana interaksi sosial dan rekreasi 4. Ketersediaan jaringan skala kota 5. Ketersediaan Alat transportasi				
5. Tingkat Kenyamanan yang merupakan kebutuhan tuntutan pengguna rusun. dinilai dari: 1. Kenyamanan dari tindakan kriminal 2. Kenyamanan dari tindakan kebisingan 3. Kenyamanan dari tingkat polusi (sirkulasi udara) 4. Ketinggian bangunan 5. Luas unit hunian				
6. Lahan yang merupakan kesesuaian lingkungan/daya dukung lahan berdasarkan karakteristik lahan. dinilai dari: 1. Kerawanan dari banjir 2. Kerawanan dari Kebakaran				
7. Perangkat Aturan dilihat berdasarkan atas tanah yang statusnya dimiliki oleh negara, tanah aset pemerintah Kota Surabaya, dan tanah milik perseorangan sehingga status kepemilikan harus jelas dan secara hukum, terjamin karena sesuai dengan arahan pemanfaatan tata guna lahannya. Dan pemberian subsidi berupa kredit. dinilai dari:				

Faktor-faktor penyebab terjadinya ketidakmerataan distribusi lokasi rumah susun sederhana di surabaya	1	2	3	4
1. Status lahan 2. Harga satuan unit rusun 3. Dana/subsidi pemerintah				
8. Pengelolaan/Manajemen 1. Kerjasama dengan swasta 2. koordinasi antar pemerintah 3. Perijinan lokasi				
FAKTOR LAIN	1	2	3	4

Lampiran E : Harga Tanah Kota Surabaya

SURABAYA PUSAT (Jl. Protokol)

-A. Yani	Rp. 3.000.000 -4.500.000
-Ambengan	Rp. 2.500.000 -5.000.000
-Anjasmoro	Rp. 3.500.000 -5.000.000
-Argopuro	Rp. 3.500.000 -5.000.000
-Arjuna	Rp. 4.000.000 -6.000.000
-Baliwerti	Rp. 5.000.000 -7.000.000
-Basuki Rachmat	Rp. 8.000.000 -10.000.000
-Bintoro	Rp. 5.000.000 -6.000.000
-Blauran	Rp. 4.000.000 -6.000.000
-Bubutan	Rp. 4.000.000 -5.500.000
-Ciliwung	Rp. 3.000.000 -4.000.000
-Darmo Raya	Rp. 6.000.000 -10.000.000
-Darmokali	Rp. 2.500.000 -4.000.000
-Dharmawangsa	Rp. 3.500.000 -6.000.000
-Dinoyo	Rp. 2.500.000 -4.000.000
-Diponegoro	Rp. 6.000.000 -8.000.000
-Diponegoro (dkt Pasar Kembang)	Rp. 3.000.000 -4.000.000
-Dr. Sutomo	Rp. 6.000.000 -8.000.000
-Dr. Sutomo (Barat)	Rp. 3.000.000 -4.000.000
-Embong Kemiri	Rp. 5.000.000 -6.000.000
-Embong Kenongo -Ploso	Rp. 5.000.000 -6.000.000
-Embong Malang	Rp. 5.000.000 -7.000.000
-Embong Tanjung -Gayam	Rp. 5.000.000 -7.000.000
-Flores/Lombok	Rp. 3.000.000 -4.000.000
-Gembongan	Rp. 5.000.000 -7.000.000
-Genteng Besar	Rp. 4.000.000 -5.000.000
-Gentengkali	Rp. 4.000.000 -6.000.000
-Gubeng Raya	Rp. 6.000.000 -9.000.000
-Imam Bonjol	Rp. 4.000.000 - 8.000.000
-Indragiri	Rp. 5.000.000 - 7.000.000
-Iris	Rp. 4.000.000 - 6.000.000
-Jagung Suprpto	Rp. 5.000.000 - 7.000.000

-Jawa	Rp. 4.000.000 - 6.000.000
-Kapas Krampung	Rp. 3.000.000 - 5.000.000
-Kapuas / Bengawan	Rp. 4.000.000 - 7.000.000
-Kartini, WR. Supratman	Rp. 5.000.000 - 7.000.000
-Kayun	Rp. 5.000.000 - 6.000.000
-Kedungdoro	Rp. 5.000.000 - 7.000.000
-Kedungsari	Rp. 5.000.000 - 7.000.000
-Kemuning	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Kertajaya Raya	Rp. 5.000.000 - 8.000.000
-Ketupa	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Kombes M. Duryat	Rp. 5.000.000 - 7.000.000
-Kramat Gantung	Rp. 4.000.000 - 4.500.000
-Kranggan	Rp. 3.000.000 - 4.000.000
-Kusuma bangsa	Rp. 3.500.000 - 5.000.000
-Kutai	Rp. 3.500.000 - 4.500.000
-Mawar/Cempaka	Rp. 4.000.000 - 5.500.000
-Musi	Rp. 4.000.000 - 5.500.000
-Ngagel	Rp. 2.000.000 - 3.000.000
-Ngaglik	Rp. 2.500.000 - 3.500.000
-Nias	Rp. 2.500.000 - 3.500.000
-Pahlawan	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Panglima Sudirman	Rp. 7.000.000 - 9.000.000
-Pasar Kembang	Rp. 3.000.000 - 4.000.000
-Pemuda	Rp. 7.000.000 - 9.000.000
-Praban	Rp. 3.500.000 - 4.500.000
-Pregolan/Tegalsari	Rp. 4.000.000 - 6.000.000
-Semarang	Rp. 5.000.000 - 7.000.000
-Seruni	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Slamet/Kacapiring	Rp. 3.500.000 - 5.000.000
-Sonokembang	Rp. 3.500.000 - 5.000.000
-Sulawesi	Rp. 6.000.000 - 7.000.000
-Sumatra	Rp. 5.000.000 - 7.000.000
-Tambaksari	Rp. 2.000.000 - 3.000.000
-Tidar	Rp. 3.000.000 - 5.000.000
-Tunjungan	Rp. 5.000.000 - 6.000.000

-Undaan	Rp. 4.000.000 -	6.000.000
-Walikota Mustajab	Rp. 4.500.000 -	6.000.000
-Wijaya Kusuma	Rp. 5.000.000 -	6.000.000

SURABAYA TIMUR

-Babatan Pantai / Gading Pantai / Pantai Mentari	Rp. 1.250.000 -	2.000.000
-Dharmahasada Indah Raya	Rp. 5.000.000 -	6.000.000
-Dharmahasada Indah U, AB	Rp. 3.000.000 -	3.500.000
-Dharmahasada Raya	Rp. 4.000.000 -	6.000.000
-Dharmahasada Utara	Rp. 2.500.000 -	3.000.000
-Galaxi Bumi Permai		
* Tahap II	Rp. 2.500.000 -	3.000.000
* Tahap I	Rp. 4.000.000 -	4.500.000
-Gunung Anyar	Rp. 500.000 -	750.000
-Kalijudan Indah	Rp. 1.500.000 -	2.500.000
-Kedung Asem & sekitarnya (BTN)	Rp. 1.000.000 -	1.500.000
-Kertajaya Indah / Timur	Rp. 3.500.000 -	4.000.000
-Kertajaya Indah Raya	Rp. 4.000.000 -	5.000.000
-Klampis Anom Raya	Rp. 2.500.000 -	3.000.000
-Klampis Anom / Indah	Rp. 2.500.000 -	2.750.000
-Laguna Indah :		
* Mutiara, L. Regency, Virginia Regency	Rp. 2.250.000 -	2.750.000
* San Antonio / San Diego	Rp. 1.500.000 -	1.750.000
* Sorento, Griya Asri, Puri Asri	Rp. 1.750.000 -	2.250.000
* Westwood, Riviera, Royal Villa	Rp. 1.500.000 -	2.000.000
-Manyar Indah	Rp. 2.000.000 -	2.500.000
-Manyar Jaya	Rp. 2.000.000 -	2.500.000
-Manyar Kertoadi	Rp. 3.000.000 -	3.500.000
-Manyar Kertoarjo I -IV & IX	Rp. 3.000.000 -	3.500.000
-Manyar Kertoarjo Raya	Rp. 6.500.000 -	8.000.000
-Manyar Kertoarjo VI -VIII	Rp. 3.500.000 -	5.000.000
-Manyar Sindaru / Kartika	Rp. 2.000.000 -	2.500.000
-Manyar Tirtoasri	Rp. 2.500.000 -	2.750.000
-Manyar Tirtoasri Raya	Rp. 2.500.000 -	2.750.000
-Manyar Tirtomoyo	Rp. 2.500.000 -	2.750.000

-Manyar Tirtomoyo Raya	Rp. 2.500.000 -	2.750.000
-Manyar Tirtoyoso	Rp. 2.500.000 -	2.750.000

-Manyar Tirtoyoso Raya	Rp. 2.500.000 -	3.000.000
-Mojoarum, Mojoklanggru dsb	Rp. 1.500.000 -	1.750.000
-Mulyosari BPD / Bhaskara	Rp. 1.250.000 -	1.500.000
-Mulyosari Tengah	Rp. 1.250.000 -	1.500.000
-Mulyosari Utara	Rp. 1.250.000 -	1.500.000
-Nginden Semolo Raya (Unitomo)	Rp. 1.750.000 -	2.500.000
-Nirwana Eksekutif	Rp. 1.750.000 -	2.250.000
-Pondok Nirwana	Rp. 1.750.000 -	2.250.000
-Semolowaru Elok	Rp. 1.000.000 -	1.500.000
-Semolowaru Selatan	Rp. 1.000.000 -	1.500.000
-Sutorejo Indah/Utara/Timur	Rp. 1.500.000 -	2.000.000
-Sutorejo Prima	Rp. 2.500.000 -	3.000.000
-Taman Intan Nginden	Rp. 2.000.000 -	2.500.000
-Taman Intan Nginden Raya	Rp. 2.500.000 -	3.000.000
-Wisma Permai	Rp. 1.500.000 -	2.000.000
-Wisma Permai Barat	Rp. 3.000.000 -	4.000.000
-Wisma Permai Tengah	Rp. 2.000.000 -	2.750.000

SEKITAR NGAGEL

-Baratajaya Gang	Rp. 1.000.000 -	1.500.000
-Baratajaya XIX	Rp. 2.500.000 -	3.500.000
-Bratang Binangun	Rp. 2.000.000 -	3.000.000
-Bratang Gang	Rp. 800.000 -	1.000.000
-Kertajaya Gang	Rp. 1.000.000 -	2.000.000
-Manyar	Rp. 3.000.000 -	4.000.000
-Ngagel Jaya (gang)	Rp. 1.500.000 -	2.000.000
-Ngagel Jaya (Jl. kembar)	Rp. 4.000.000 -	5.000.000
-Ngagel Jaya Selatan	Rp. 2.500.000 -	4.000.000
-Ngagel Madya	Rp. 2.500.000 -	3.000.000
-Ngagel Madya Gang	Rp. 2.000.000 -	2.500.000
-Ngagel Timur Gang	Rp. 1.000.000 -	1.500.000
-Nginden Raya	Rp. 3.000.000 -	4.000.000
-Pucang Anom Timur (Jl.kembar)	Rp. 3.500.000 -	5.000.000
-Pucang Anom Tmr/Pucang Adi(gg)	Rp. 1.500.000 -	2.000.000

-Pucang Gang Rp. 750.000 - 1.000.000

SURABAYA SELATAN

-Bendul Merisi Permai (GP) Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Bendul Merisi Timur/Selatan (RI) Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Gayungsari / Gayungan Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Jemur Andajani Rp. 1.500.000 - 2.000.000

-Jemur Andajani Raya Rp. 3.000.000 - 4.000.000

-Jemur Wonosari Rp. 750.000 - 1.000.000

-Jemursari Gang Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Jemursari Raya Rp. 4.000.000 - 5.000.000

-Jemursari Selatan Rp. 2.000.000 - 2.500.000

-Jemursari Utara Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Karah, Ketintang Rp. 1.000.000 - 1.250.000

-Kendangsari Gang Rp. 1.500.000 - 2.000.000

-Kendangsari Raya Rp. 3.000.000 - 3.500.000

-Kerto Menanggal Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Ketintang Baru Rp. 1.000.000 - 1.250.000

-Kutisari Indah Barat & Selatan Rp. 1.500.000 - 2.000.000

-Kutisari Indah Raya Rp. 1.500.000 - 2.000.000

-Kutisari Indah Utara Rp. 1.250.000 - 1.500.000

-Margorejo Indah (Kelas Jalan I) Raya Rp. 4.000.000 - 6.000.000

-Margorejo Indah (Kelas Jalan II) Rp. 3.500.000 - 4.000.000

-Margorejo Indah (Kelas Jalan III) Rp. 3.000.000 - 3.500.000

-Panjang Jiwo Permai Gang Rp. 1.750.000 - 2.000.000

-Prapen Indah Rp. 1.500.000 - 2.000.000

-Prapen Mas Rp. 1.500.000 - 2.000.000

-Prapen Raya Rp. 2.000.000 - 3.000.000

-Raya Panjang Jiwo Permai Rp. 2.500.000 - 3.000.000

-Rungkut Asri Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Rungkut Lor, Kidul & Asri Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Rungkut Mapan Rp. 1.750.000 - 2.000.000

-Sidosermo Airdas & PDK Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Sidosermo Indah Rp. 1.000.000 - 1.500.000

-Tenggilis Mejoyo (Ubaya) Rp. 2.000.000 - 2.500.000

-Tenggilis Mejoyo Lebar GG 6 M Rp. 1.500.000 - 2.000.000

-Tenggilis Mejoyo Lebar GG 8 M Rp. 1.500.000 - 2.000.000

-Tenggilis Mejoyo Raya Rp. 3.000.000 - 4.000.000

-Wisma Menanggal	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Wisma Penjaringan Sari/Medokan Ayu	Rp. 750.000 - 1.000.000

SURABAYA BARAT

-Adityawarman	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Bintang Diponggo	Rp. 2.500.000 - 3.000.000

-Chris Kencana Timur & Barat	Rp. 2.500.000 -3.500.000
-Darmo Hill	Rp. 3.500.000 -4.500.000
-Dukuh Kupang Barat	Rp. 1.250.000 -1.500.000
-Dukuh Kupang Barat Raya	Rp. 1.500.000 -2.000.000
-Dukuh Kupang Raya	Rp. 3.000.000 -4.000.000
-Dukuh Kupang Timur	Rp. 1.000.000 -1.500.000
-Kupang Jaya	Rp. 1.500.000 -2.000.000
-Kupang Jaya Raya	Rp. 3.000.000 -3.500.000
-Mayjen. Sungkono	Rp. 5.000.000 -8.000.000
-Pakis Tirtosari	Rp. 800.000 -1.000.000
-Sruni / Pakis Argosari	Rp. 3.000.000 -3.500.000

KOMPLEKS DARMO SATELIT TOWN

-Kupang Baru	Rp. 1.500.000 -2.000.000
-Kupang Baru Raya	Rp. 2.000.000 -2.500.000
-Kupang Indah (gang)	Rp. 2.000.000 -2.500.000
-Kupang Indah Raya	Rp. 4.000.000 -5.000.000
-Satelit Indah Raya	Rp. 2.500.000 -3.000.000
-Satelit Utara	Rp. 1.750.000 -2.000.000
-Satelit Utara Raya	Rp. 1.500.000 -2.000.000
-Sukomanunggal Jaya	Rp. 2.000.000 -2.500.000
-Sukomanunggal Jaya Raya	Rp. 2.500.000 -3.000.000
-Tanjungsari Baru	Rp. 1.750.000 -2.000.000
-Town House	Rp. 3.000.000 -3.500.000

KOMPLEKS DARMO PERMAI

-Darmo Permai Raya	Rp. 3.000.000 -3.500.000
-Darmo Permai Selatan	Rp. 2.000.000 -2.500.000
-Darmo Permai Timur	Rp. 2.500.000 -3.000.000
-Darmo Permai Utara	Rp. 1.750.000 -2.000.000
-HR. Muhammad (per m2)	Rp. 6.000.000 -8.000.000

-Puncak Permai	Rp. 1.750.000 -2.500.000
-Simp. Darmo Permai Selatan	Rp. 1.750.000 -2.000.000
-Simp. Darmo Permai Utara	Rp. 1.750.000 -2.000.000

KOMPLEKS DARMO HARAPAN

-Darmo Baru Barat & Timur	Rp. 1.500.000 -2.000.000
-Darmo Harapan	Rp. 1.750.000 -2.000.000
-Darmo Harapan Indah	Rp. 1.500.000 -2.000.000

-Darmo Harapan Utara	Rp. 1.500.000 - 2.000.000
-Darmo Indah	Rp. 1.500.000 - 2.000.000
-Regency Site	Rp. 2.500.000 - 3.000.000

GRAHA FAMILY

-Golf View	Rp. 5.000.000 - 7.000.000
------------	---------------------------

-Blok A, B, C, D, AA, BB, CC	Rp. 3.500.000 - 4.500.000
-Blok E	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Blok F, Y, T	Rp. 3.000.000 - 3.500.000
-Blok G	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Blok H	Rp. 4.000.000 - 4.500.000
-Blok I	Rp. 3.500.000 - 4.000.000
-Blok J	Rp. 3.500.000 - 4.000.000
-Blok L	Rp. 3.500.000 - 4.000.000
-Blok M & N	Rp. 3.250.000 - 3.500.000
-Blok O	Rp. 3.000.000 - 3.500.000
-Blok P	Rp. 3.000.000 - 3.250.000
-Blok R	Rp. 2.500.000 - 3.000.000

BUKIT DARMO GOLF

-Golf View (per m2)	Rp. 4.500.000 - 6.000.000
-Tanah bukan Golf View (per m2)	Rp. 3.500.000 - 4.000.000

CITRALAND

-Bukit Golf International	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Bukit Golf Mediteran	Rp. 1.500.000 - 1.800.000
-Esplanade	Rp. 2.500.000 - 2.700.000
-Fullerton	Rp. 2.000.000 - 2.200.000

-Puri Sentra Raya	Rp. 2.200.000 - 2.500.000
-Raffles	Rp. 2.200.000 - 2.600.000
-Tanah Bukit Golf	Rp. 1.750.000 - 2.250.000
-Tanah Golf View	Rp. 2.000.000 - 3.000.000
-Water Park	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Wood Land / Taman Puspa Raya / Alam Hijau	Rp. 1.600.000 - 1.800.000

DARMO HILL

-Tanah PAKUWON INDAH	Rp. 3.000.000 - 4.000.000
-VILA BUKIT INDAH	Rp. 3.000.000 - 3.500.000
-VILA BUKIT REGENCY	Rp. 3.000.000 - 4.000.000
-VILA IMPERIAL	Rp. 3.200.000 - 3.500.000
-VILA VALENSIA	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
VILA BUKIT MAS	Rp. 2.750.000 - 3.250.000

SURABAYA BARAT LAIN

-Babatan Pratama	Rp. 1.500.000 - 1.750.000
-Darmo Sentosa Raya / Jajar Tunggal	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Dian Istana	Rp. 3.000.000 - 3.500.000
-Lembah Harapan	Rp. 1.000.000 - 1.250.000
-Manukan Tama / Balongsari Tama	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Menganti -Wiyung	Rp. 1.000.000 - 1.750.000
-Prambanan Residence	Rp. 1.750.000 - 2.000.000
-Royal Residence	Rp. 1.750.000 - 2.000.000
-Taman Pondok Indah	Rp. 1.500.000 - 1.750.000
-Wisata Bukit Mas	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Wisma Babatan Mukti	Rp. 1.000.000 - 1.500.000

SURABAYA UTARA

-Bongkaran	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Demak	Rp. 2.500.000 - 3.000.000
-Dukuh	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Dupak	Rp. 2.500.000 - 3.000.000

-Gembong	Rp. 2.000.000 - 3.000.000
-Gula	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Indrapura	Rp. 2.500.000 - 3.000.000
-Jagalan	Rp. 3.000.000 - 4.000.000
-Jakarta	Rp. 1.750.000 - 2.250.000
-Kalianyar	Rp. 2.500.000 - 3.000.000
-Kapasari	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Kapasari	Rp. 3.000.000 - 5.000.000
-Kapasari	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Karang Asem (lbr jl. >8 m)	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Karang Asem Gang (lbr jl. < 8 m)	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Karang Empat Besar	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Karang Empat Gang	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Karet / Kopi	Rp. 1.500.000 - 2.000.000
-Kebalen	Rp. 700.000 - 1.000.000
-Kembang Jepun	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Kenjeran	Rp. 2.000.000 - 3.000.000
-Lebak Arum (lbr jl. < 8 m)	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Lebak Arum (lbr jl. > 8 m)	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Lebak Indah	Rp. 1.250.000 - 1.500.000
-Pasar Besar	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Pecindilan	Rp. 2.500.000 - 3.500.000
-Peneleh	Rp. 1.500.000 - 2.000.000
-Pongampon	Rp. 3.000.000 - 3.500.000
-Perak Timur / Barat	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Raden Saleh	Rp. 4.000.000 - 5.000.000
-Rajawali	Rp. 2.500.000 - 3.000.000
-Samudra	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Sidodadi	Rp. 1.500.000 - 2.000.000
-Simokerto	Rp. 1.000.000 - 1.500.000
-Simolawang Baru	Rp. 1.750.000 - 2.000.000
-Slompretan	Rp. 2.000.000 - 2.500.000
-Tambak Bening	Rp. 800.000 - 1.000.000
-Tambak Rejo (Jl. besar)	Rp. 1.750.000 - 2.250.000
-Tambak Rejo Gang	Rp. 800.000 - 1.000.000
-Tembaan	Rp. 3.500.000 - 5.000.000
-Waspada	Rp. 1.500.000 - 2.000.000

Sumber: www.propertyguide.com

Lampiran F : Hasil Likert

Responden	A1	A2	B1	B2	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4	D5	E1	E2	F1	F2	F3	G1	G2	G3
1	3	3	3	3	4	3	3	4	3	3	3	4	2	2	3	3	3	4	3	3
2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	2	2
3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	3	3	2
4	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	3	3	3
5	2	3	2	1	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	3	3	2
6	2	3	2	1	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	3	3	2
7	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	3	3	2
8	3	3	2	2	3	3	3	3	3	4	3	3	2	2	3	2	2	3	3	2
9	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	3	3	3
10	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	3	3	2
11	2	1	2	2	4	4	2	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2
12	4	3	3	2	3	3	2	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	3	3	2
13	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	3	3	2
14	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3
15	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3

Responden	A1	A2	B1	B2	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4	D5	E1	E2	F1	F2	F3	G1	G2	G3
16	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3
17	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3
18	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	3	3	2
19	2	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
20	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3
21	3	3	3	3	3	4	3	4	3	3	3	4	2	2	3	2	3	3	3	3
22	2	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
23	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	2	2	2	2	2
24	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3
25	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
26	2	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
27	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2
28	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	3	3	3	3	2	2	3	3	3
29	3	3	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	2	2	2
30	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	3	3	3	3
31	1	2	3	1	1	2	2	3	3	3	3	2	3	3	3	1	1	2	2	2
32	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3

Responden	A1	A2	B1	B2	C1	C2	C3	D1	D2	D3	D4	D5	E1	E2	F1	F2	F3	G1	G2	G3
50	2	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
51	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3
52	2	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3
53	2	2	3	3	2	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3
54	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
55	3	3	3	2	2	2	3	3	3	3	2	2	3	3	4	2	2	3	2	2
56	3	3	3	3	3	3	4	3	3	3	3	4	3	3	3	3	2	3	3	3
57	3	3	3	2	2	2	3	2	2	2	2	3	4	4	3	2	2	2	3	3
58	3	2	3	3	2	2	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3
59	3	3	3	2	3	3	3	2	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
60	3	3	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
61	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
62	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
63	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
64	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
65	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
66	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3

Keterangan :

- A1 = Jarak ke Pusat Kota
- A2 = Jarak ke Pusat Kegiatan
- B1 = Kepadatan Penduduk
- B2 = Prosentase Penduduk Miskin
- C1 = Jenis Mata Pencaharian
- C2 = Tingkat Pendidikan
- C3 = Daya Beli Masyarakat
- D1 = Sarana Sirkulasi/Pedestrian
- D2 = Ruang Terbuka Bersifat Publik
- D3 = Saran Interaksi Sosial dan Rekreasi
- D4 = Ketersediaan Jaringan Skala Kota
- D5 = Ketersediaan Alat Transportasi
- E1 = Kerawanan dari Banjir
- E2 = Kerawanan dari Kebakaran
- F1 = Status Lahan
- F2 = Harga Sarusun
- F3 = Dana
- G1 = Kerjasama Swasta
- G2 = Koordinasi antar Pemerintah
- G3 = Perijinan Lokasi



EL Shinta Febriana, dilahirkan di Surabaya, 6 Februari 1987. Penulis telah menempuh pendidikan formal antara lain TK Dewi Kunti Surabaya, Sekolah Dasar Negeri Dukuh Kupang 2 Surabaya, SLTPN 2 Surabaya, SMUN 9 Surabaya. Setelah lulus dari SMU Tahun 2005, penulis mengikuti SPMB dan diterima di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya pada tahun 2005 terdaftar dengan NRP

3605 100 019. Penulis pernah mengikuti beberapa kegiatan seminar yang diselenggarakan oleh Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, baik sebagai panitia maupun sebagai peserta. Penulis juga sempat aktif di kegiatan kemahasiswaan, seperti Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL).