

---

## Pembangunan Perumahan Layak untuk Kesejahteraan Masyarakat

### (Studi Kasus Rusunawa Keputih Surabaya)

Arinda Septiani

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

arindaseptiani01@gmail.com

#### Abstract

*Infrastructure development is the main step to improve the welfare of a city. With an adequate infrastructure, education, health, social and economic aspects will work well and produce positive outcomes. One of the problems experienced by most big cities is poverty. The higher the poverty rate, the lower the percentage of community welfare in a city. The resulting impact will be an increase in the number of crime in a city. Article 28H paragraph (1) has explained that every individual has the right to a decent life by getting a decent place to live. One of the efforts made by the Surabaya City Government to improve infrastructure is to utilize land for the construction of Rusunawa for the poor and those who don't have a place to live. Currently, almost 20 rusunawa have been built in the city of Surabaya, one of them is in the Keputih area. Here the author is interested in examining how the impact felt by the people of Surabaya in responding to the efforts of the City Government. The method used by the author uses is observation and in-depth interviews with the residents of the Keputih flats. The theoretical basis used by the author is based on the theory of several previous researchers, so that it can be analyzed with the results of conditions in the field. The results of this study indicate that the Surabaya City Government has succeeded in building Rusunawa in accordance with Law no. 20 of 2011 regarding flats, that received a positive response and give a good impact for the Surabaya City Community.*

**Keywords:** *infrastructure, poverty, public welfare*

#### Pendahuluan

Pemerintah Kota Surabaya tak gencar berupaya untuk memajukan Kota Surabaya sebagai ikon kota-kota lainnya. Mulai dari penghargaan dari dalam kota hingga luar negeri. Upaya yang dapat dilihat secara jelas untuk meningkatkan perekonomian dan mensejahterahkan warga Kota Surabaya adalah peningkatan infrastruktur kota. Beberapa tahun belakangan ini Pemerintah Kota Surabaya berhasil membangun dan menambah jumlah rusunawa di Kota Surabaya dari timur, barat, selatan dan utara. Hal ini tentu menarik perhatian untuk peneliti mengobservasi tentang beberapa hal, yaitu : 1). Bagaimana awal mula dibangunnya Rusunawa Keputih yang telah dibangun Pemerintah, 2). Bagaimana kondisi bangunan Rusunawa Keputih, 3). Apa saja fasilitas yang diberikan Pemerintah kepada Penghuni Rusun, 4). Bagaimana tanggapan Penghuni Rusun terhadap upaya Pemerintah Kota Surabaya dalam meningkatkan

infrastruktur melalui pemberian fasilitas kepada Penghuni Rusunawa Keputih tersebut.

Dikutib dari Oxford Dictionaries pada (Mulyo, 2018) Infrastruktur merupakan sesuatu yang terlihat dan dapat dirasakan kebermanfaatannya seperti jalanan dan bangunan. Menurutnya, infrastruktur adalah bagian terpenting dari jalannya kegiatan perekonomian suatu negara dan pada sektor – sektor lainnya. Menurut Stone dalam (Lestari, 2019) menjelaskan infrastruktur merupakan fasilitas yang harus dikembangkan dan akan dibutuhkan oleh masyarakat juga Pemerintahan mulai dari pemyediaan air, listrik dan limbah. Infrastruktur menurut konteksnya mempunyai makna yang berbeda-beda. Pada umumnya, banyak masyarakat yang memahami infrastruktur sebagai produk yang terlihat seperti jalan dan bangunan.

Arti Infrastruktur sendiri berarti mengacu pada penyediaan sistem yang tujuannya untuk memenuhi kebutuhan dasar

---

sosial serta ekonomi manusia. Infrastruktur merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ekonomi di suatu negara. Infrastruktur dapat berupa fasilitas teknis, fisik, sistem atau perangkat keras dan perangkat lunak yang diperlukan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dan mendukung struktur jaringan yang memungkinkan pembangunan ekonomi dan sosial masyarakat dapat berfungsi dengan baik. Pembangunan infrastruktur dan pertumbuhan ekonomi makro memiliki hubungan timbal balik, di mana pembangunan infrastruktur mengarah pada perluasan ekonomi melalui *multiplier effect*, dan perluasan ekonomi menciptakan kebutuhan untuk memperluas infrastruktur yang ada untuk meningkatkan arus atau sirkulasi barang dan orang di seluruh perekonomian.

Peran dari system infrastruktur adalah sebagai penopang untuk mewujudkan tujuan dari infrastruktur yaitu untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Hal terpenting dalam sistem infrastruktur terdapat pada sistem rekayasa dan manajemen infrastruktur karena dua hal tersebut akan berkaitan dengan berhasil tidaknya pengoptimalan tata guna lahan untuk menciptakan suatu kegiatan di dalamnya. Manfaat lain dari peran sistem infrastruktur adalah untuk mengoptimalkan Sumber Daya Alam yang ada di Negara tersebut. Dengan adanya system infrastruktur, dapat memberikan dampak positif ke dalam perekonomian, keadaan sosial, kesehatan serta kesejahteraan warga di Negara tersebut. (Grigg, N. Dan Fontane, 2000).

Definisi Kota dapat diibaratkan dengan gambaran pemukiman yang besar, berpenduduk padat dari kalangan individu yang heterogen yang menetap dan saling membutuhkan dan melengkapi. Karena setiap individu tidak akan mungkin dapat hidup sendiri, maka disana setiap individu akan berkumpul untuk membangun sebuah kegiatan perekonomian. Tujuannya adalah tentu untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan bersama. Dengan adanya suatu kegiatan perekonomian tentu akan berkaitan dengan dampak yang ditimbulkan seperti ketimpangan, kemiskinan, serta jika banyak individu tidak

memperdulikan aspek lingkungan di dalamnya, maka akan memberikan dampak negatif ke lingkungan seperti pencemaran polusi udara yang disebabkan oleh asap kendaraan atau pabrik, hingga dapat menimbulkan beberapa penyakit saluran pernapasan. Tidak hanya terjadi pencemaran udara saja, bahkan dapat juga menimbulkan pencemaran air dan tanah. Maka dari itu, suatu kota diibaratkan dengan suatu perjuangan di dalamnya.

Daldjoeni (1997) menyatakan bahwa kota pada mulanya merupakan pusat pelayanan, bukan pemukiman. Sejauh mana suatu kota dapat menjadi pusat layanan tergantung bagaimana daerah sekitarnya menggunakan layanan kota tersebut. Sjoberg Daldjoeni pada tahun 1997 melihat banyak bermunculnya kelompok-kelompok non-pertanian dalam kelahiran kota, di mana orang-orang terpelajar adalah bagian terpenting dari penduduk. Dari pengertian tersebut dapat dilihat bahwasannya kota tidak hanya sebagai tempat pelayanan, tetapi juga merupakan pusat sosial, ekonomi serta perumahan. Makna dari pusat kota sendiri ialah suatu titik atau kawasan yang berfungsi sebagai pusat dari semua kegiatan pelayanan perkotaan, termasuk kegiatan sosial, politik, kebudayaan, dan perekonomian. Oleh karenanya, pusat kota membutuhkan infrastruktur yang memadai. Dalam keterkaitannya dengan pengoptimalan peran pusat kota (Jamaludin, 2017).

Hadimoeljono mengemukakan bahwasannya kesuksesan pengelolaan perkotaan adalah tergantung dari bagaimana struktur pemerintahannya dalam menjalankan peran, dari perencanaan, pembiayaan dan pengelolaan serta berhubungan dengan kebijakan yang diambil oleh Pemerintah. Kebijakan sendiri sangat membutuhkan sebuah inovasi. Kebijakan setiap tahunnya akan diperbarui tergantung dengan kondisi dan situasi yang nantinya akan berdampak pada keberhasilan dan kesejahteraan suatu negara.

Dalam pandangan Todaro (2006), untuk melihat presentasi kelas kesejahteraan masyarakat, dapat dilihat dari kualitas atau taraf hidup masyarakat itu sendiri. Hal ini berkaitan dengan beberapa aspek antara lain :

---

pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, kemiskinan, perumahan dan lingkungan serta pola konsumsi. Semakin tinggi presentase dari aspek yang telah disebutkan tadi, maka bisa dibayangkan semakin baik keadaan kesejahteraan masyarakat di Negara tersebut. Jika sebaliknya presentase justru terlihat semakin menurun maka Pemerintah harus memikirkan beberapa upaya untuk meningkatkan infrastruktur suatu kota atau negara karena pembangunan infrastruktur merupakan aspek terpenting dari terciptanya kesejahteraan masyarakat suatu negara. (Daengs, 2020).

Upaya yang sudah dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Surabaya dalam pembangunan infrastruktur dapat kita lihat dan rasakan kebermanfaatannya bersama diantaranya: pembangunan taman kota, pembangunan alun-alun, pelebaran jalan raya untuk meminimalisir kemacetan diantaranya pelebaran jalan raya Tandes-Benowo, dan pembangunan rusunawa dilengkapi fasilitas publik yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar secara gratis.

Untuk meningkatkan infrastruktur kota tentunya perlu kolaborasi antara Pemerintah Kota dengan masyarakat hal ini, karena tujuan dari peningkatan infrastruktur sendiri untuk kesejahteraan bersama maka pendapat atau saran dari masyarakat perlu didengar dan didiskusikan sesuai dengan upaya yang berhasil dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya **Pasal 28H ayat (1)**: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan” (Sitoresmi, 2021).

Dapat kita lihat pada pasal tersebut bahwa setiap individu berhak untuk berpendapat untuk menjadikan kota semakin lebih baik serta berhak untuk mendapatkan tempat tinggal dan lingkungan hidup yang layak seperti masyarakat lainnya.

Perlu digaris bawahi bahwa tempat tinggal dan lingkungan hidup merupakan suatu hal yang seharusnya dipenuhi oleh Pemerintah kepada rakyat di suatu kota. Namun dikeadaan sekarang ini masih banyak rakyat miskin yang masih belum mempunyai tempat tinggal yang

layak dan hanya tidur di pemukiman liar seadanya. Hal ini tentu menjadi salah satu permasalahan yang harus diselesaikan oleh Pemerintah, terlebih lagi Pemerintah kota-kota besar seperti Surabaya.

Pemerintah Kota Surabaya telah berupaya memanfaatkan lahan yang masih kosong atau lahan yang nganggur menjadi bangunan rusunawa. Tujuan dari pembangunan rusunawa ini tentu untuk membantu masyarakat miskin yang belum mempunyai tempat tinggal yang layak. Terdapat kurang lebih 20 rusunawa yang sudah dibangun oleh Pemerintah Kota Surabaya salah satunya berada di daerah Keputih.

Rusunawa Keputih dahulunya adalah lahan tempat pembuangan akhir (TPA) yang kumuh, lalu Pemerintah Kota Surabaya mengalokasikan menjadi Taman Harmoni, Hutan Bambu dan bangunan rusun dibelakangnya.

Disini peneliti tertarik untuk meneliti : (1) bagaimana kondisi bangunan rusun; (2) apa saja fasilitas yang diberikan; dan (3) bagaimana tanggapan penghuni rusun terkait dengan rancangan pembangunan fasilitas rusunawa yang telah dirancang dan sudah dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Surabaya.

## Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi dan wawancara mendalam dengan warga Rusunawa Keputih pada Mei 2022. Wawancara mendalam dipilih karena sejalan dengan metodologi yang digunakan yaitu fenomenologi, yang bertujuan untuk mengetahui cadangan pengetahuan dan pengetahuan warga Rusunawa Keputih terkait dengan alih fungsi lahan menjadi Rusunawa oleh pemerintah kota. Memperbaiki infrastruktur (Kusumastuti, 2019). Target narasumber utama yang diwawancarai oleh peneliti adalah penghuni rusun, kemudian penjaga serta penanggung jawab Rusunawa Keputih dengan total jumlah kurang lebih 10 sampel. Setelah observasi beserta wawancara dilakukan dan mendapatkan data, selanjutnya dilakukan reduksi data sesuai kebutuhan untuk analisis penelitian ini.

---

## Hasil dan Pembahasan

### *Sejarah TPA Keputih*

Sekitar tahun 1978, Pemkot mulai mengoperasikan TPA di kawasan Keputih Sukolilo yang tidak terlalu padat karena letaknya yang berada di pesisir timur kota

Surabaya. Tempat pembuangan sampah tersebut terletak di Desa Keputih, Kecamatan Sukolilo, Wilayah Surabaya Timur, dengan luas total lahan 40,5 hektar dan daya tampung sampah sebanyak 386.458 meter kubik (Gambar 1).



Sumber: Alim, 2020

**Gambar 1. Insinerator di TPA Keputih**

Kemudian operasional TPA Keputih resmi ditutup 2001. Ditutupnya operasional TPA Keputih dikarenakan beberapa faktor. Faktor utamanya adalah kondisi Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Keputih yang dirasa telah banyak mengandung kandungan logam serta gas metana, sehingga menimbulkan ledakan untuk melepaskan gas beracun di udara. Kondisi ini dapat memicu tingginya jumlah Warga Keputih yang terjangkit penyakit asma pada saat itu. Sumber lain yang diperoleh dari salah satu Warga Keputih yang menyatakan bahwa insinerator yang dipakai di kawasan TPA Keputih dalam keadaan bekas dan tidak layak pakai. Pernyataan dari salah satu warga tersebut dibuktikan dengan dalam pemakaiannya tidak memakai standart baku. Hal ini juga menyebabkan kebocoran air lindi yang kemudian sampai mengalir ke sumur serta saluran air warga. Kondisi ini juga menyebabkan timbulnya penyakit kulit yang dialami warga sekitar TPA Keputih.

Tata guna lahan di sekitar TPA Keputih saat ini sangat beragam. Lahan di

selatan tempat pembuangan sampah Peruntukannya untuk berbagai fungsi seperti Pemakaman Umum (TPU) Keputih yang dikelola oleh pemerintah Di Surabaya, fasilitas sosial berupa Liponsos Towers dan beberapa hektar tanah tetap milik pribadi Rencananya akan dikeluarkan Pemkot Surabaya sebagai perpanjangan dari TPU Keputih. batas tempat pembuangan sampah Keputih di selatan masih banyak digunakan sebagai tempat penampungan dan pemulung. Mengalokasikan lahan untuk penduduk (permukiman swadaya) di barat dan timur. Sementara itu, lahan di utara saat ini ditetapkan sebagai perumahan dinas Dibangun oleh pengembang swasta (*developer*).

### ***Kondisi Peralihan Lahan TPA menjadi Rusunawa Keputih Sekarang***

Pada sekitar tahun 2017 Rusunawa Keputih selesai digarap Pemerintah, Semenjak rampung dibangun, rusunawa keputih sudah banyak menjadi sasaran rusun yang ingin ditinggali warga.

---

Pada tahun ini sudah terdapat 4 tower yang masing-masing diberi nama A, B, C, dan D. Rusun A, D mempunyai 5 lantai dan rusun B, C mempunyai 4 lantai. Setiap lantai mempunyai harga sewa yang berbeda-beda, semakin tinggi lantai kamar yang dihuni maka harganya semakin murah. Harga sewa Rusunawa Keputih paling mahal berada di lantai satu seharga Rp 99.000,00 per bulannya.

Namun, lantai kamar hanya bisa ditentukan oleh keputusan Pemerintah berdasarkan pada usia dan kesehatan jasmani. Semakin tua usia individu, semakin menurun kekuatan anggota tubuh untuk menaiki tangga, maka akan diberikan kamar lantai satu. Untuk lantai atas banyak dihuni oleh individu yang berusia lebih muda. (Gambar 2).



Sumber: Rizal, 2019

### **Gambar 2. Kondisi Peralihan Lahan TPA menjadi Rusunawa Keputih Sekarang**

Rusunawa Keputih ini tepat berada di belakang area Ruang Terbuka Hijau Publik (RTH), maka Jika kita ingin mengunjungi lokasi bangunan tersebut harus melewati sepanjang hutan bambu sehingga lokasi rusun lumayan jauh dari jalan raya. Meskipun bangunan rusun masih terdapat rumah pengepul sampah dan juga berdekatan dengan tempat pembuangan akhir (TPA) kampung sebelah, namun di dalam kawasan bangunan rusun juga sudah terdapat bank sampah edukasi dari Pemerintah sehingga di kawasan rusun tidak terdapat sampah yang berserakan.

#### ***Fasilitas Penunjang Rusunawa Keputih***

Fasilitas yang ada di Rusun Keputih dari luar terdapat pagar besar disampingnya dilengkapi oleh bangunan kecil seperti pos

security. Setelah memasuki kawasan rusun terdapat lahan parkir diantara bangunan rusun yang lumayan panjang dan lebar, disana para penghuni rusun dapat memarkirkan motornya. Masuk ke bangunan rusun terdapat beberapa tangga untuk menuju kamar-kamar yang berada diatas.

Setiap kamar sudah berisikan perabotan rumah seperti : tempat tidur, lemari, meja makan dan juga kamar mandi. Jika terdapat bangunan atau perabotan kamar yang rusak seperti dindin yang rapuh, atap yang bocor, penghuni rusun dapat memberi tahu perugas rusun untuk meminta diperbaiki dan ini ditanggung oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Di dalam bangunan rusun juga dilengkapi dengan fasilitas umum dari Pemerintah Kota Surabaya diantaranya terdapat

---

musholla, posyandu, perpustakaan, ruang komputer, ruang belajar, ruang membaca, lapangan dan masih banyak lainnya. Semua fasilitas umum yang dibangun dapat digunakan secara gratis oleh penghuni rusun. Selain itu terdapat ruang sekolah *playgroup* untuk anak-anak penghuni rusun tanpa dikenakan biaya.

Untuk fasilitas keamanan rusun terdapat CCTV di dalam rusun. Akses jalan yang lumayan seram karena melewati hutan bambu untuk menuju bangunan rusun juga telah diberi lampu penerang, namun sayangnya masih terlihat remang.

### **Hasil Wawancara Tanggapan Penghuni Rusun Terkait dengan Pembangunan Rusun**

#### **1. Informan Pertama**

Informan pertama menempati rusun lantai 1 sejak awal pembukaan rusun pada tahun 2017 dan disaat itu pula suaminya baru dipensiun. Dahulunya informan tinggal mengontrak di daerah Taman Hiburan Rakyat (THR).

Untuk mengisi waktu dan juga menambah pendapatan semenjak suaminya pensiun, beliau memutuskan untuk berjualan makanan dan minuman di dalam unit kamarnya dan mendapatkan respon positif dari para penghuni rusun. Berikut adalah hasil wawancara dengan informan, yaitu:

*“Fasilitas di dalam rusun yang diberikan oleh Pemerintah Kota Surabaya sudah bagus dan meringankan beban masyarakat yang tinggal di. Lingkungan sampah disekitar rusun dirasa tidak mengganggu karena sudah dimanfaatkan menjadi tanaman. Terkait harga rusun tidak terbebankan dirasa sudah cukup murah. Harapan untuk pemkot untuk menambah lagi infrastruktur bangunan rusun untuk membantu masyarakat yang lain yang belum berkesempatan mendapatkan unit kamar rusun”*

#### **2. Informan Kedua**

Informan kedua sudah lama mendengar akan adanya rusunawa baru sejak itu di daerah

keputih, lalu beliau langsung mendaftarkan diri untuk mendapatkan satu unit kamar. Saat itu beliau memang belum mempunyai rumah dan hanya mengontrak. Setelah menunggu beberapa bulan pengajuan beliau mendapat respon dari Pemerintah untuk mendapatkan satu unit kamar.

Awal pindah beliau tinggal bersama suami dan juga anak keduanya. Setahun setelah menempati rusun lantai 2, suami beliau meninggal dunia. Beliau mengatakan jika beliau sangatlah bersyukur saat suami beliau meninggal dunia, beliau serta anaknya telah mendapatkan satu unit rusun, sehingga beliau tidak kesusahan untuk mencari biaya kontrakan sendiri. Berikut adalah hasil wawancara dengan informan, yaitu:

*“Fasilitas di dalam rusun yang telah diberikan oleh Pemerintah Kota sudah bagus dan optimal. Lingkungan rusun terkait dengan keadaan sampah dari kampung sebelah dirasa mengganggu disaat musim hujan karena baunya yang ikut bersama angin. Harapan atau saran untuk pemkot menambah penerangan karena lampunya masih remang jadi takut kalau pulang sedikit larut malam.”*

### **Kesimpulan**

Dari pemaparan penelitian diatas, maka dilakukan penerikan kesimpulan, yaitu:

1. Kondisi bangunan rusun masih sangay baik yaitu terdapat 4 tower yang masing-masing diberi nama A, B, C, dan D. Rusun A, D mempunyai 5 lantai dan rusun B, C mempunyai 4 lantai. Setiap lantai mempunyai harga sewa yang berbeda-beda, semakin tinggi lantai kamar yang dihuni maka harganya semakin murah.
2. Fasilitas yang ada meliputi pagar besar, pos security, lahan parkir. Selain itu setiap kamar sudah berisikan perabotan rumah seperti : tempat tidur, lemari, meja makan dan juga kamar mandi. Adapun fasilitas lainnya yang diberikan oleh Pemerintah Kota Surabaya diantaranya terdapat

---

musholla, posyandu, perpustakaan, ruang komputer, ruang belajar, ruang membaca, lapangan, CCTV dan masih banyak lainnya.

3. Tanggapan dari beberapa penghuni rusun yang diwawancara semuanya memberi jawaban yang positif. Para penghuni rusun merasa terbantu dengan adanya bangunan dan fasilitas di Rusunawa Keputih yang telah diupayakan Pemerintah. Dengan adanya pembangunan infrastruktur melalui pembangunan Rusunawa Keputih tersebut dapat meringankan beban hidup biaya tempat tinggal, perabotan rumah tangga, mempermudah hak penggunaan pelayanan publik yang berkaitan dengan kesehatan, pendidikan serta bantuan sosial.

#### Daftar Pustaka

- Alim. (2020, July 16). Dari Jalanan Hingga Ke TPA: Kisah Sampah di Surabaya 1960-2000. Narasi Sejarah. <https://narasisejarah.id/dari-jalanan-hingga-ke-tpa-kisah-sampah-di-surabaya-1960-2000/>
- Daengs, A. (2020). *Pembangunan Ekonomi Jawa Timur Berbasis Investasi*. Surabaya: Unitomo Press.
- Grigg, Neil S. (2000). *Infrastructure System Management & Optimization*. Internasional Seminar Paradigm & Strategy of Infrastructure Management. Civil Engineering Departement Diponegoro University.
- Grigg, Neil S. (1988). *Infrastructure Engineering and Management*. Australia: John Wiley & Sons.
- Jamaludin, A. (2017). *Sosiologi Perkotaan: Memahami Masyarakat Kota dan Problematikanya*. Bandung : Pustaka Setia.
- Kusumastuti, A. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif*. Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo.
- Lestari, M. (2019). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur Terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan Pemerataan Ekonomi Indonesia. *Administrasi Bisnis*, 70(1), 1-13.
- Mulyo, S. (2018). *Proyek Infrastruktur dan Sengketa Konstruksi*. Jakarta: Prenada Group.
- Rizal, A. (2019, May 31). No Flat Keputih Siap Terima Penghuni. Jawa Pos. <https://www.jawapos.com/jpg-today/31/05/2019/flat-keputih-siap-terima-penghuni/>
- Sitoresmi, N. (2021, July 27). Pembaruan Hukum Lingkungan untuk Kesejahteraan Rakyat. Komnas Ham Republik Indonesia. <https://www.komnasham.go.id/index.php/news/2021/7/27/1858/pembaruan-hukum-lingkungan-untuk-kesejahteraan-rakyat.html>
- Zuchron, D. (2017). *Menggugat Manusia Dalam Konstitusi: Kajian Filsafat atas UUD 1945 Pasca-Amandemen*. Jakarta: Rayyana Komunikasindo.