

ANALISA PERUBAHAN GUNA RUANG PADA RUMAH DI RUSUNAWA I BEGALON TIPES TERHADAP KUALITAS LINGKUNGAN

Sekar Ardipriyati Santosa

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
d300190132@student.ums.ac.id

Nurhasan

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
nur192@ums.ac.id

ABSTRAK

Tindakan pemerintah membangun hunian vertikal telah berkembang terutama pada daerah yang tidak memungkinkan pembangunan horizontal. Kebijakan rumah susun diperuntukkan masyarakat berpenghasilan rendah dan penghuni permukiman kumuh yang tidak terstruktur. Ketidakberaturan hunian yang ada mempengaruhi kenyamanan dan estetika kota. Namun, adanya pembangunan rusunawa masih menimbulkan permasalahan karena pengelolaan yang kurang menjadikan rusunawa tidak lepas dari kata kumuh. Adapun perilaku penghuni melakukan penyalahgunaan fungsi ruang tanpa memperhatikan resiko yang ada dan juga kurangnya ruang hijau yang menjadikan lingkungan rusunawa terlihat gersang. Pengelola maupun penghuni rusunawa seringkali menghiraukan permasalahan yang ada. Isu permasalahan ini juga terjadi pada Rusunawa I Begalon Tipes yaitu rusunawa pertama yang berdiri di Solo. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui permasalahan pada Rusunawa I Begalon Tipes terkait perubahan guna ruang hunian. Metode melalui observasi lapangan dan wawancara langsung penghuni untuk mendapatkan data terkait. Hasil penelitian perubahan guna ruang, dari 10 sampel hunian melakukan penambahan pada selasar/balkon dan pembagian ruang dengan sekat. Perubahan zoning ikut berdampak pada pertambahan area semi privat dengan rata-rata 60% ruang. Hal mendasar terjadinya perubahan guna ruang karena perilaku penghuni yang berinteraksi dengan fisik bangunan dan lingkungan serta kondisi perkembangan penghuni secara pribadi. Faktor internal yaitu banyaknya jumlah keluarga penghuni juga berpengaruh pada perubahan ruang.

KEYWORDS:

Permukiman; Rusunawa; Guna Ruang; Pola Ruang; Lingkungan

PENDAHULUAN

Rumah susun sederhana sewa atau rusunawa merupakan bangunan bertingkat yang dikelola oleh pemerintah diperuntukkan masyarakat dengan penghasilan yang rendah. Rusunawa juga dibangun sebagai salah satu cara meminimalisir adanya permukiman kumuh tidak layak huni yang padat sehingga menyebabkan ketidakberaturan bangunan. Hal ini terlalu mencolok sehingga tidak nyaman untuk dipandang. Pembangunan rusunawa semakin bertambah terutama pada daerah-daerah yang memiliki lahan terbatas tetapi kebutuhan hunian layak meningkat. Tindakan pemerintah dengan meningkatkan pembangunan vertikal ini tepat karena tidak memungkinkannya pembangunan secara

horizontal. Hunian vertikal dapat menampung dengan jumlah besar tanpa menyebabkan kepadatan pada *landscape* perkotaan dan permukiman.

Tidak lepas dari hal-hal positif dalam pembangunan rusunawa, timbul beberapa permasalahan. Kurangnya pengelolaan dan perawatan bangunan rusunawa adalah isu yang paling sering ditemui. Nyatanya, kualitas lingkungan rusunawa yang sering dijumpai tidak jauh dari kata kumuh. Rusunawa juga memiliki desain yang monoton dan juga tidak adanya penyalahgunaan fungsi ruang oleh penghuni. Seringkali dihiraukannya ruang hijau yang menurunkan kenyamanan dan kualitas lingkungan.

Permasalahan-permasalahan yang ada ini juga terjadi pada Rusunawa I Begalon Tipes yang merupakan bangunan rusunawa pertama yang dibangun oleh Pemerintah Kota Surakarta pada tahun 2004 terletak pada Kelurahan Panularan, Kecamatan Laweyan sehingga menjadikan rusunawa ini cukup dikenal oleh masyarakat Solo. Seiring dengan berjalannya waktu, pengelolaan dan perawatan yang tidak cukup optimal membuat Rusunawa I Begalon Tipes sebagai hunian yang layak, kurang terpenuhi. Kebijakan rumah susun sendiri adalah untuk memberikan hunian yang layak dari pemukiman kumuh, pinggir sungai, dan ilegal.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi terkait permasalahan pada Rusunawa I Begalon Tipes terhadap perubahan guna ruang hunian sehingga diperoleh faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi adanya perubahan guna suatu ruang.

TINJAUAN PUSTAKA

Hunian Vertikal - Rumah Susun

Menurut UU No. 16 tahun 1985 tentang rumah susun, Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Disimpulkan bahwa rumah susun yaitu gedung yang dibangun secara bertingkat dengan fungsi sebagai tempat tinggal yang dapat dimiliki oleh semua masyarakat dengan berlandaskan hunian yang layak. Tujuan dari rumah susun sendiri sebagai salah satu solusi pemerintah dalam meminimalisir adanya permukiman kumuh yang akan mempengaruhi kesenjangan masyarakat maupun estetika ruang.

Klasifikasi Rumah Susun

Menurut UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun bahwa rumah susun dibedakan menjadi empat kategori, sebagai berikut.

1. Rumah susun umum diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, antara lain rumah susun sederhana sewa (rusunawa) dan rumah susun sederhana milik (rusunami).
2. Rumah susun khusus diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
3. Rumah susun negara berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai negeri.
4. Rumah susun komersial diselenggarakan untuk mendapat keuntungan.

Rumah Susun Sederhana Sewa

Rusunawa menurut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 14/Permen/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, Pasal 1 Angka 1, Rumah Susun Sederhana Sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa dan dibangun dengan menggunakan dana Anggaran pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Secara singkatnya, rusunawa adalah bangunan bertingkat yang dibangun sebagai fungsi rumah tinggal layak dengan pembayaran sewa secara rutin oleh penghuni yang diberikan kepada pengelola.

Jenis Ruang Rusunawa

Dalam rusunawa dilengkapi dengan fasilitas yang dibangun sebagai penunjang tempat tinggal yang layak huni:

1. Bangunan utama adalah unit hunian yang disewakan terdapat 2-3 unit dengan bagian ruang: kamar tidur, ruang tamu, ruang tengah/ruang keluarga, dapur, kamar mandi, teras depan/balkon dan teras belakang.

2. Bangunan Pendukung, Hall/Lobby, sebagai tempat menunggu tamu para penghuni dan sebagai tempat bercengkrama para penghuni rusunawa.
3. Dapur Bersama, ruang ini sering digunakan bagi para penghuni rusunawa (terutama kaum ibu) untuk saling mengakrabkan diri dan kegiatan memasak dalam skala besar.
4. Pos Kesehatan adalah klinik kesehatan bagi para penghuni rusunawa yang dilengkapi dengan tenaga medis yang disediakan oleh pengelola rusunawa.
5. Kios Usaha sebagai sarana usaha kecil menengah dengan prioritas para penghuni rusunawa untuk memajukan ekonomi dan mempermudah kegiatan penghuni rusunawa.
6. Tempat Ibadah untuk memenuhi kebutuhan spiritual para penghuni rusunawa, umumnya adalah mushola.
7. Ruang Terbuka adalah area terbuka di lingkungan rusunawa untuk menunjang aktivitas outdoor penghuni.

Perubahan Guna Ruang

Pendekatan Terkait Fisik dan Lingkungan

Perubahan adalah proses yang menjadikan segala sesuatu di dunia akan selalu berubah yang mencakup suatu sistem sosial dalam bentuk organisasi. Dalam hal kaitannya perubahan guna ruang pada rusunawa dapat ditinjau dari lamanya rusunawa dibangun sehingga menyebabkan kualitas fisik bangunan dan lingkungan hidup yang menurun. Penambahan-penambahan yang tidak sesuai menyebabkan perubahan guna ruang yang tidak terstruktur.

Perubahan kaitannya dengan fisik dan lingkungan memiliki tiga indikasi dasar yang mengakibatkan munculnya elemen pembentuk ruang (Habraken, 1982 dalam Luthfiah) yaitu:

1. Penambahan (*additional*) adalah penambahan elemen yang menyebabkan terjadinya perubahan dalam suatu site.
2. Pengurangan (*elimination*) adalah pengurangan suatu elemen yang menyebabkan terjadinya perubahan dalam suatu site.
3. Perpindahan (*movement*) adalah pergeseran suatu elemen yang

menyebabkan terjadinya perubahan dalam suatu site.

Sedangkan perubahan dalam kaitannya dengan penambahan ruang diidentifikasi dalam 7 tipe, yaitu: perluasan horizontal, perluasan sinambung, perluasan vertikal, perluasan modular, perluasan alamiah, perluasan internal, dan perluasan pelingkup. Sedangkan aspek perluasan yaitu: site, estetika, struktur, jaringan dan sirkulasi interior (Dibner, 1985 dalam Luthfiah).

Pengaruh Perilaku Penghuni

Seringkali para penghuni rusunawa tidak menyadari perilakunya menyebabkan perubahan ruang secara tidak terstruktur. Dari pendekatan antar perilaku penghuni dan ruang dapat dilihat bahwa norma dan kultur masyarakat yang berbeda akan menghasilkan konsep dan wujud ruang berbeda (Rapoport, 1969 dalam Desianna). Hal ini juga ditekankan pada tiga aspek yaitu pelaku, jenis kegiatan, tempat dan waktu.

Adanya perkembangan atau pertumbuhan dalam suatu keluarga juga dapat mempengaruhi adanya perubahan ruang. Hal ini mengacu pada pertumbuhan jumlah anggota keluarga menimbulkan perilaku penghuni untuk mengubah guna ruang pada huniannya. Selain itu adanya perkembangan ekonomi dalam konteks peningkatan akan berdampak pada perubahan fisik ruang untuk menunjang kebutuhan aktivitas penghuni.

Berdasarkan beberapa teori yang telah dijabarkan mengenai perubahan guna ruang, dapat ditarik kesimpulan bahwasannya hunian akan mengalami perubahan guna ruang karena perilaku penghuni dengan adanya kondisi ekonomi yang memungkinkan untuk menimbulkan penghuni dapat melakukan penambahan, pengurangan, maupun perpindahan elemen pada site secara tidak terstruktur yang dapat mempengaruhi kondisi fisik dan lingkungan sekitar.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini berlokasi di Rusunawa I Begalon Tipes yang terletak di Kecamatan Laweyan. Metode penelitian ini menggunakan diskriptif kualitatif dengan menggunakan data dari hasil:

1. Obsevasi lapangan secara langsung guna mengetahui nyata kondisi lingkungan dan fisik bangunan Rusunawa I Begalon Tipes.
2. Wawancara penghuni terkait tata dan fungsi ruang yang digunakan dalam kegiatannya guna mendalami perubahan guna ruang yang terjadi pada Rusunawa I Begalon Tipes saat ini.

Terdapat indikator-indikator yang dijadikan acuan dalam pencarian data yang nantinya akan dianalisis.

1. Pola tata ruang yang menunjukkan perubahan zoning yang terjadi pasca penghunian.
2. Fungsi ruang yang menunjukkan perubahan atau adanya penyalahgunaan fungsi ruang.
3. Perbandingan fisik bangunan dan kondisi ruang lama dengan perubahan terkini pasca penghunian menunjukkan kondisi ekonomi.
4. Kualitas lingkungan yang terpengaruh dari adanya perubahan guna ruang terhadap kondisi lingkungan.

Dari data-data primer akan diolah dengan proses analisis terkait sehingga akan menghasilkan simpulan serta gagasan yang tepat.

PEMBAHASAN



Gambar 1. Letak Rusunawa I Begalon Tipes
Sumber: Dokumen Pribadi Peneliti, 2022

Objek penelitian merupakan Rusunawa I Begalon Tipes yang berlokasi di Panularan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Jawa Tengah dengan luas ±3.100 m². Rusunawa ini hanya memiliki satu *one gate* untuk mempermudah pengawasan keamanan. Rusunawa I Begalon Tipes dibangun diatas lahan pemakaman yang dimana banyak masyarakat membangun rumah sementara. Meninjau hal ini pemerintah membangun Rusunawa I Begalon Tipes untuk menciptakan hunian layak. Rusunawa ini memiliki 5 lantai

dengan 96 hunian yang saat ini semua hunian telah berpenghuni dan sudah diterapkan untuk wajib berkeluarga. Lantai dasar digunakan sebagai tempat parkir penghuni dan lantai lainnya sebagai rumah dengan setiap lantai dalam rusunawa memiliki ruang serbaguna sebagai ruang pertemuan antar penghuni.

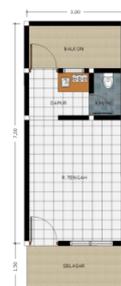
Analisis Rusunawa I Begalon Tipes

Pada Rusunawa I Begalon Tipes terdapat 96 rumah yang saat ini penuh berpenghuni. Untuk melengkapi analisis penelitian terkait perubahan guna ruang diambil 10% dari jumlah rumah sebagai sampel untuk mendapatkan perbandingan antar hunian. Data dari 10 sampel hunian sebagai berikut:

Tabel 1. Data 10 Sampel Hunian

No	Penghuni	Jenis Pekerjaan	Tahun Menempati Rusun	Jumlah Keluarga Awal	Jumlah Keluarga Saat ini Menghuni
1.	Ibu Tutik	Perdagang	2004	5 anggota	2 anggota
2.	Ibu Martuti	Perdagang	2004	2 anggota	2 anggota
3.	Bapak Regi	Perdagang	2006	5 anggota	5 anggota
4.	Bapak Tomo Sugiaro	Tidak Bekerja	2006	2 anggota	1 anggota
5.	Ibu Rina	Suami bekerja sebagai satpam	2005	2 anggota	2 anggota
6.	Ibu Sumiyani	Tidak Bekerja	2005	6 anggota	4 anggota
7.	Ibu Swindari	Suami: bengkel Anak: di perusahaan dealer	2008	3 anggota	3 anggota
8.	Bapak Gito	Perdagang	2007	5 anggota	3 anggota
9.	Bapak Edi	Perdagang	2010	4 anggota	5 anggota
10.	Ibu Dina	Perdagang	2004	4 anggota	3 anggota

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)



Gambar 2. Denah Desain Awal Rumah Rusunawa
Sumber. Dokumen Pribadi Peneliti, 2022

Perubahan guna ruang didasarkan pada perubahan baik luasan, fungsi, pola ruang dan fisik ruang. Dari hasil pengamatan pada Rusunawa I Begalon Tipes yang memiliki luas rumah ±21m² terjadi perubahan guna ruang dari segi spasial yaitu pada perubahan luas, fungsi dan jumlah ruang baik dalam hunian pribadi dan juga ruang lainnya.

Ada beberapa identifikasi bentuk perubahan guna ruang pada hunian di Rusunawa I Begalon Tipes:

1. Rumah hunian tanpa sekat antar ruang
2. Rumah hunian yang dibagi dengan perabot rumah tangga
3. Rumah hunian yang dibagi dengan gordena
4. Rumah hunian dengan penambahan fungsi selasar
5. Rumah hunian dengan penambahan fungsi balkon
6. Perubahan fungsi ruang pertemuan menjadi fasilitas dagang
7. Perubahan fungsi bordes sebagai area dagang dan cuci jemur.

Fungsi Ruang



Gambar 3. Fungsi Awal Rumah Rusunawa
 Sumber. Dokumen Pribadi Peneliti, 2022

Fungsi ruang pada rumah di Rusunawa I Begalon Tipes dibagi menjadi 3 fungsi ruang yaitu ruang tengah, kamar mandi, dan dapur. Ketersediaan ruang yang tidak cukup menimbulkan adanya perubahan luasan ruang karena penambahan fungsi ruang.

a. Penambahan Luas Ruang

Pada rumah di Rusunawa I Begalon Tipes karena luas ruang yang tidak berubah maka terjadi penambahan luas ruang dengan rata-rata jenis yang sama. Hal ini juga berdampak pada terjadinya perubahan jumlah ruang pada hunian. Dari hasil analisis dihasilkan

kecenderungan dari penambahan luas ruang pada mayoritas rumah di Rusunawa I Begalon Tipes:

Tabel 2. Kecenderungan Terkait Fungsi Ruang

No	Kecenderungan Perubahan
1	Perubahan jumlah ruang dengan membagi ruang memanfaatkan tirai/gordena.
2	Perubahan jumlah ruang dengan membagi ruang memanfaatkan perabot rumah tangga.
3	Perubahan jumlah ruang dengan membagi ruang memanfaatkan tirai/gordena dan juga penambahan pada selasar/balkon.
4	Perubahan jumlah ruang dengan membagi ruang memanfaatkan perabot dan juga penambahan pada selasar/balkon.
5	Perubahan jumlah ruang dengan membagi ruang memanfaatkan dinding partikel dan juga penambahan pada balkon/selasar.
6	Perubahan jumlah ruang dengan membuat ruang tambahan secara vertikal.

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Dari kecenderungan yang ada dapat dijabarkan kembali terkait penambahan luas ruang pada rumah sampel di Rusunawa I Begalon Tipes sebagai berikut:

Tabel 3. Sampel Penambahan Fungsi Ruang 1

Rumah Ibu Tutik	Rumah Ibu Martuti	Rumah Bapak Regi	Rumah Bapak Tomo Sugiarto	Rumah Ibu Rina
Penambahan Ruang				
75%	50%	25%	50%	75%

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Tabel 4. Sampel Penambahan Fungsi Ruang 2

Rumah Ibu Sumiyani	Rumah Ibu Swindari	Rumah Bapak Gito	Rumah Bapak Edi	Rumah Ibu Dina
Penambahan Ruang				
50%	75%	75%	75%	50%
Keterangan				

Penambahan Selasar: 25%	Penambahan tirai/gorden: 25%
Penambahan Balkon: 25%	Penambahan perabot/dinding partisi: 25%
Penambahan Ruang 	Penambahan Ruang Vertikal 
	Penambahan Dinding Partisi 

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Dari data sampel 10 hunian rumah di Rusunawa I Begalon Tipes semua hunian melakukan penambahan fungsi dan luas ruang dengan memanfaatkan sekat ataupun selasar dan balkon. Dari sampel yang ada, hanya 1 hunian yang memanfaatkan ruang dengan membuat ruang vertikal yaitu pada hunian Ibu Swindari dan 1 hunian membuat dinding partisi baru sebagai sekat ruang pada Rumah Bapak Edi.

b. Perubahan Fungsi Ruang

Dari hasil pengamatan, pada kasus perubahan fungsi ruang pada rumah di Rusunawa I Begalon Tipes terjadi karena adanya berbagai alasan sehingga terjadi penyalahgunaan fungsi ruang. Perubahan fungsi ruang dibagi menjadi dua kategori yaitu pada ruang hunian dan ruang publik.

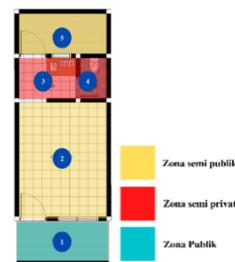
Tabel 5. Perubahan Fungsi Ruang Secara Umum

No	Perubahan Fungsi Ruang	Gambar	Alasan Terjadi Perubahan
Ruang Hunian			
1.	Perubahan fungsi selasar menjadi ruang tamu.		Kebutuhan ruang untuk menyambut tamu tetapi memiliki ruang dalam rumah terbatas.
2.	Perubahan fungsi balkon menjadi dapur.		Ruang dapur yang kurang memadai.
Ruang Bukan Hunian			
1.	Ruang parkir menjadi lahan dagang.		Kebutuhan ekonomi tanpa ingin mengurangi ruang dalam rumah.

2.	Koridor tangga menjadi area cuci jemur.		Kurangnya ruang dalam rumah untuk area cuci jemur.
3.	Koridor tangga menjadi area dagang.		Kebutuhan ekonomi dengan keinginan lebih terlihat dan tanpa ingin mengurangi ruang dalam rumah.
4.	Ruang pertemuan menjadi area dagang.		Kebutuhan ekonomi tanpa ingin mengurangi ruang dalam rumah.

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Pola Tata Ruang

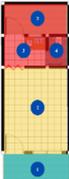
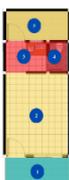
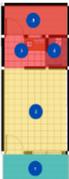
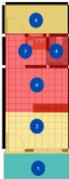


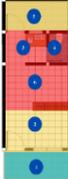
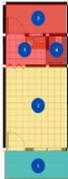
Gambar 4. Zoning Ruang Rumah Rusunawa Sumber. Dokumen Pribadi Peneliti, 2022

Adanya pola tata ruang ditujukan sebagai penunjang kenyamanan penghuni saat melakukan aktivitas dalam hunian. Kegiatan-kegiatan yang dilakukan dapat berupa kegiatan dengan sifat privat ataupun publik. Dalam hunian Rusunawa I Begalon Tipes yang memiliki ukuran rumah 3m x 7m tanpa sekat ini

membuat para penghuni sulit untuk mengatur zona ruang. Ruang tanpa pembatas membuat penghuni melakukan tata letak atau fungsi sesuai kebutuhan dan sebagian lain menjadi masalah karena keterbatasan dalam mengatur ruang (Luthfiah, 2010). Adapun penghuni memberi sekat untuk pembagian ruang yang menimbulkan perubahan zoning ruang sehingga dapat bebas melakukan aktivitas sesuai kebutuhannya.

Tabel 6. Perubahan Zoning Pada Sampel

No	Penghuni	Denah Perubahan Zoning	Jumlah Fungsi Tiap Zoning	(%)
1.	Ibu Tutik		Semi Publik: 1 fungsi	20%
			Semi Privat: 3 fungsi	60%
			Publik: 1 fungsi	20%
2.	Ibu Martuti		Semi Publik: 1 fungsi	20%
			Semi Privat: 3 fungsi	60%
			Publik: 1 fungsi	20%
3.	Bapak Regi		Semi Publik: 2 fungsi	40%
			Semi Privat: 2 fungsi	40%
			Publik: 1 fungsi	20%
4.	Bapak Tomo Sugiarto		Semi Publik: 1 fungsi	20%
			Semi Privat: 3 fungsi	60%
5.	Ibu Rina		Publik: 1 fungsi	20%
			Semi Publik: 2 fungsi	40%
			Semi Privat: 3 fungsi	60%
6.	Ibu Sumiyani		Publik: 1 fungsi	20%
			Semi Publik: 2 fungsi	40%

7.	Ibu Swindari		Semi Privat: 3 fungsi	60%
			Publik: 1 fungsi	20%
8.	Bapak Gito		Semi Publik: 1 fungsi	20%
			Semi Privat: 3 fungsi	60%
9.	Bapak Edi		Publik: 1 fungsi	20%
			Semi Publik: 1 fungsi	20%
10.	Ibu Dina		Semi Privat: 3 fungsi	60%
			Publik: 1 fungsi	20%

Keterangan	1. Selasar Bersama	2. Ruang Dapur	3. Kamar Mandi	4. Ruang Keluarga	5. Balkon	6. Ruang Keluarga
------------	--------------------	----------------	----------------	-------------------	-----------	-------------------

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Dari hasil data diatas, didapatkan adanya perubahan zoning dipengaruhi oleh adanya penambahan dan perubahan fungsi ruang. Sehingga dapat ditarik kesimpulan:

Tabel 7. Kesimpulan Perubahan Zoning Pada Sampel

Pembagian Zoning Awal		Pembagian Zoning Pasca Huni		Kesimpulan
				
Semi Privat	40 %	Semi Privat	60%	

Semi Publik	40 %	Semi Publik	20%	yang terdiri dari 2 area menjadi 3 area semi privat.
Publik	20 %	Publik	20%	

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Faktor Internal – Ekonomi Penghuni

Adanya perubahan pada fisik rumah salah satunya didasari karena adanya peningkatan kondisi ekonomi penghuni. Dari 10 sampel hunian, terdapat 1 hunian yang memperlihatkan perubahan signifikan yaitu pada perubahan keramik, penambahan perabot, dan pertambahan vertikal. Hal ini dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dimana 2 dari 3 anggota keluarganya sudah bekerja. Untuk 9 hunian lain hanya melakukan perubahan fisik ruang pada cat dinding ruang.

Tabel 8. Sampel Rumah Perubahan Fisik Ruang

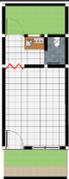
Sampel Rumah Ibu Swindari	
Desain Awal	Setelah Perubahan
	

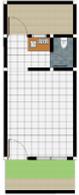
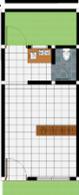
(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Faktor Internal – Jumlah Anggota Keluarga

Perubahan ruang pada Rusunawa I Begalon Tipe dipengaruhi pada aspek perilaku penghuni yaitu jumlah anggota keluarga. Faktor ini dapat mendorong penghuni untuk melakukan perubahan tata letak atau guna ruang untuk terpenuhinya kebutuhan dasar.

Tabel 9. Faktor Jumlah Anggota Keluarga Terhadap Perubahan Ruang

Penghuni	Jumlah Awal	Jumlah Saat ini	Denah Perubahan	Keterangan
Ibu Tutik	5 anggota keluarga	2 anggota keluarga		Adanya banyak jumlah keluarga awal menjadikan penghuni melakukan penambahan ruang.
Ibu Martuti	2 anggota keluarga	2 anggota keluarga		Adanya jumlah keluarga yang tetap menjadikan penghuni hanya melakukan penambahan ruang.

Bapak Regi	5 anggota keluarga	5 anggota keluarga		Adanya jumlah keluarga yang tetap menjadikan penghuni hanya melakukan penambahan ruang.
Bapak Tomo Sugiarto	2 anggota keluarga	1 anggota keluarga		Adanya banyak jumlah keluarga awal menjadikan penghuni melakukan penambahan ruang.
Ibu Rina	2 anggota keluarga	2 anggota keluarga		Adanya jumlah keluarga yang tetap menjadikan penghuni melakukan penambahan ruang dan sekat ruang.
Ibu Sumiyani	6 anggota keluarga	4 anggota keluarga		Adanya banyak jumlah keluarga awal menjadikan penghuni melakukan penambahan ruang dan sekat ruang.
Ibu Swindari	3 anggota keluarga	3 anggota keluarga		Adanya jumlah keluarga yang tetap menjadikan penghuni melakukan penambahan ruang dan sekat ruang.
Bapak Gito	5 anggota keluarga	3 anggota keluarga		Adanya banyak jumlah keluarga awal menjadikan penghuni melakukan penambahan ruang.
Bapak Edi	4 anggota keluarga	5 anggota keluarga		Adanya banyak jumlah keluarga awal menjadikan penghuni melakukan penambahan ruang dan sekat ruang.
Ibu Dina	4 anggota keluarga	3 anggota keluarga		Adanya banyak jumlah keluarga awal menjadikan penghuni melakukan penambahan ruang.

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Dari hasil analisis dari 10 sampel rumah, semua rumah melakukan penambahan luasan ruang pada balkon dan selasar rumah. Jumlah anggota keluarga hanya

mempengaruhi perubahan ruang pada aspek penambahan fungsi ruang dengan sekat sebagai pembagi antar ruang.

Fisik Bangunan

Fisik bangunan rusunawa memiliki teknis persyaratan yang harus terpenuhi untuk terciptanya rumah susun dan lingkungannya (Wisnu Budiarmo, 2007 dalam jurnal *environtek*) salah satunya adalah bahwa struktur bangunan rumah susun mempunyai kekuatan hingga 50 tahun dan elemen non struktural hingga 20 tahun. Dari hasil pengamatan pada Rusunawa I Begalon Tipes, struktur rusun ini masih tergolong kuat hanya saja bagian atap rooftop mulai keropos tetapi tidak terlalu berpengaruh karena struktur atap masih dilengkapi dengan dak. Perbandingan bangunan Rusunawa I Begalon Tipes lama dengan perubahan terlihat karena fasad bangunan yang tertutupi oleh kontruksi atap balkon hunian.

Pada Rusunawa I Begalon Tipes juga sudah memenuhi persyaratan terkait fasilitas transportasi bangunan yaitu tangga akses. Penghuni memanfaatkan koridor tangga sebagai area dagang untuk meningkatkan kebutuhan ekonomi dan juga sebagai area cuci jemur yang menyebabkan persempitan koridor tangga.

Tabel 10. Kondisi Fisik Fasad

No	Kondisi Fisik	Gambar
1.	Fasad bangunan yang tertutup dengan kontruksi baru atap balkon hunian.	
2.	Atap rooftop yang mulai terjadi pengeroposan.	 
3.	Perilaku penghuni yang memanfaatkan koridor tangga akses.	
	Sebagai area dagang.	
	Sebagai area cuci jemur pribadi.	



(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

Kualitas Lingkungan

Perubahan guna ruang dengan adanya penambahan luas ruang dan perubahan fungsi ruang juga menyebabkan berkurangnya kualitas lingkungan pada Rusunawa I Begalon Tipes. Adanya kontruksi-kontruksi baru yang tidak terstruktur pada balkon-balkon hunian menjadikan lingkungan rusun terlihat kumuh. Kualitas lingkungan Rusunawa I Begalon Tipes dilihat dari ruang terbuka hijaunya yang kurang diperhatikan dan dirawat sehingga memunculkan kesan kumuh dan gersang.

Tabel 11. Kondisi Lingkungan Rusunawa

No	Permasalahan	Gambar
1.	Kontruksi tambahan pada hunian yang membuat lingkungan terlihat kumuh.	
2.	Kurangnya ruang terbuka hijau pada rusun, hanya terdapat beberapa pohon.	 

(Sumber: Analisis Pribadi Peneliti, 2022)

KESIMPULAN

Untuk menjawab rumusan masalah terkait, didapatkan kesimpulan berdasar hasil analisis yang telah dilakukan:

1. Rusunawa I Begalon Tipes merupakan rusunawa pertama yang dibangun oleh pemerintah Kota Surakarta yang sebagaimana disebutkan oleh narasumber, dibangun untuk memfasilitasi 56 masyarakat yang tinggal di atas tanah pemakaman sehingga dapat mengurangi kesenjangan dalam masyarakat. Dari hasil observasi terdapat fasilitas yang cukup memadai yaitu adanya area parkir, area pertemuan yang ada di setiap lantai, dan

unit rumah type 21 yang dilengkapi selasar dan balkon.

2. Dari hasil observasi pada fungsi ruang di unit rumah Rusunawa I Begalon Tipe. Terdapat penambahan luas ruang yang berdampak pada perubahan jumlah ruang dengan memanfaatkan sekat, selasar, dan balkon untuk fungsi lain. Dari 10 sampel terdapat 1 hunian menambahkan ruang vertikal, 1 hunian menambahkan dinding partisi baru, dan 3 hunian tanpa menambah sekat ruang. Selain itu adanya perubahan fungsi ruang yang menjadikan penyalahgunaan ruang dalam artian memanfaatkan sarana publik.
3. Adanya penambahan dan perubahan jumlah ruang juga berpengaruh pada pembagian pola tata ruang. Pola tata ruang pada rumah di Rusunawa I Begalon Tipe terbagi atas 3 zona yaitu: zona publik (selasar), zona semi publik (ruang tengah dan balkon), dan zona semi privat (dapur dan kamar mandi). Hal ini mengakibatkan adanya perubahan zoning ruang guna menunjang aktivitasnya. Pada sampel terdapat pertambahan area semi privat rata-rata 60% (4 fungsi) yang pada desain awal hanya 40% (2 fungsi) sehingga terjadi penambahan ruang dengan menjadikannya area zoning semi privat.
4. Adanya perubahan pola tata ruang dan fungsi ruang rumah pada Rusunawa I Begalon Tipe didasari oleh faktor perilaku penghuni yang beradaptasi dengan lingkungan sekitarnya. Perkembangan ekonomi dan pertumbuhan jumlah anggota keluarga juga berpengaruh besar pada perubahan pola dan fungsi ruang. Perubahan dilakukan dengan sifat pribadi yang sehingga mempengaruhi kualitas kondisi fisik bangunan dan lingkungan sekitar.

SARAN

Adapun beberapa saran yang dapat dianjurkan oleh penulis:

1. Bagi pemerintah dan pengelola, lebih memperhatikan pengelolaan dan perawatan ketersediaan fasilitas yang ada. Dan juga adanya himbuan terkait pengelolaan suatu ruang kepada penghuni

sehingga tidak terjadi penyalahgunaan ruang.

2. Bagi penghuni, ada baiknya ikutserta dalam merawat baik dalam unit rumah pribadi maupun lingkungan rusunawa. Mengikuti aturan yang ada mengenai pemanfaatan ruang hunian dan ruang bukan hunian agar tetap menciptakan kenyamanan beraktivitas tanpa mempengaruhi kondisi fisik bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Febrita, D., & Rachmawati, R. (2013). PEMANFAATAN RUMAH SUSUN DAN KEBUTUHAN PENGEMBANGANNYA DI KABUPATEN SLEMAN. 3-4.
- Pemerintah Indonesia. (2011). *Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun*. Jakarta.
- Kementrian Pekerjaan Umum dan Rumah Rakyat Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia, P. P. (2016). *Pemanfaatan Rusunawa*. Bandung.
- Kementrian Pekerjaan Umum dan Rumah Rakyat Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia, P. P. (2016). *Pengelolaan Rusunawa*. Bandung.
- Luthfiah. (2010). PERUBAHAN BENTUK DAN FUNGSI HUNIAN PADA RUMAH SUSUN PASCA PENGHUNIAN. *Jurnal Ruang*, 38-40.
- Sinukaban, D. (2014). Kajian Perubahan Budaya Bermukim Masyarakat Banjarmasin Terhadap Kebijakan Pembangunan Rusunawa di Kota Banjarmasin Propinsi Kalimantan Selatan. 20-22.
- Wisesa, D., & Astrini, W. (2021). Perubahan Fungsi Ruang pada Rumah Sangat Sederhana (RSS), Perumahan Karangploso View, Kabupaten Malang. 5-8.
- Zuhri, S., Ghozali, I., & Subiyantoro, H. (2018). ADAPTASI RUANG TERHADAP PERILAKU PENGHUNI PADA RUMAH SUSUN PENJARINGANSARI SURABAYA. *Jurnal Environtek* , 30-31.