

# Perubahan Pola Tata Ruang Unit Hunian pada Rusunawa Bayuangga di Kota Probolinggo

Damianus Andrian<sup>1</sup> dan Chairil Budiarto<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Studi Sarjana Arsitektur, Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya

<sup>2</sup> Dosen Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya

Alamat Email penulis: andriandamianus1@gmail.com; chairilbudiartoamiuza@yahoo.com

## ABSTRAK

Hunian vertikal atau rumah susun merupakan salah satu solusi terhadap masalah permukiman kumuh saat ini. Rusunawa Bayuangga ini adalah satu – satunya rusunawa yang menyediakan dua *twin block* yang ada di Kota Probolinggo. Banyak ditemukan perubahan fungsi ruang yang terjadi pada masing – masing blok hunian. Perubahan yang terjadi adalah perubahan fungsi ruang pada unit hunian rusunawa menjadi tempat hunian usaha ataupun perubahan fungsi ruang yang seharusnya tidak difungsikan sebagai fungsi lain terkait dengan peraturan pola tata ruang pada unit hunian Rusunawa Bayuangga. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Variabel penelitian diambil dari tinjauan studi terdahulu dan teori. Analisis dilakukan dengan membandingkan data observasi dan data kuisisioner dengan teori dan peraturan yang ada. Dari hasil pengamatan dan analisis dapat disimpulkan bahwa terjadi perubahan pola tata ruang unit hunian terkait dengan fungsi ruang, zonasi ruang, organisasi ruang serta kondisi fisik ruang yang terjadi pada area selasar, ruang keluarga serta ruang jemur. Dimana perubahan pola tata ruang yang terjadi tidak sesuai dengan peraturan yang ada.

Kata kunci: Pola tata ruang, Perubahan, Unit hunian, Rusunawa.

## ABSTRACT

*The vertical dwelling or flats is one of the solutions about the slums' problem. Rusunawa Bayuangga is the only flats which provides two twin blocks in Probolinggo. There are many change of functions in each blocks. The changes involve the functions of the unit such as the residential units change into business units or another function changing which is not appropriate related to spatial system in Rusunawa Bayuangga. The method in this research is quantitative descriptive, with the variables from the theories and literatures; then analyzed with comparing the observational data and the questionnaire data with the previous theories. From the observation results and analysis, it can concluded that there are spatial system's changes on the residential units related to the space functions, space zoning, space organizing, and space physical conditions to the hallways, living rooms, and drying rooms; which are not appropriate to the existing regulations.*

*Keywords: Spatial System, Changes, Residential Units, Rusunawa.*

## 1. Pendahuluan

Hunian vertikal atau rumah susun merupakan salah satu solusi terhadap masalah permukiman kumuh saat ini. Dengan berdirinya Rusunawa Bayuangga yang terletak di Jalan Brantas, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo ini diharapkan mampu mewujudkan keinginan masyarakat berpenghasilan rendah yang ingin memiliki unit hunian dengan cara sewa. Rusunawa Bayuangga sudah berdiri sejak tahun 2010 dan dihuni 198 kepala keluarga. Rusunawa Bayuangga ini adalah satu – satunya rusunawa yang menyediakan dua *twin block*. Terdapat permasalahan yang terjadi mengenai pola tata ruang unit hunian rusunawa terkait dengan perubahan fungsi ruang. Banyaknya perubahan fungsi ruang terhadap pola tata ruang unit hunian yang terjadi pada Rusunawa Bayuangga yang tidak sesuai dengan peraturan. Perubahan – perubahan yang terjadi adalah perubahan fungsi ruang pada unit hunian rusunawa menjadi tempat hunian usaha ataupun perubahan fungsi ruang yang seharusnya tidak difungsikan sebagai fungsi lain terkait dengan peraturan pola tata ruang pada unit hunian Rusunawa Bayuangga.

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan diatas yakni adanya perubahan pola tata ruang terkait dengan fungsi ruang pada unit hunian rusunawa menjadi tempat hunian usaha ataupun perubahan fungsi ruang yang seharusnya tidak difungsikan sebagai fungsi lain, maka timbulah gagasan untuk diadakannya penelitian mengenai perubahan pola tata ruang seperti apa yang terjadi pada unit hunian rusunawa terkait dengan fungsi, zonasi, organisasi, serta kondisi fisik ruang yang terjadi pada Rusunawa Bayuangga Probolinggo. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perubahan pola tata ruang seperti apa yang terjadi pada unit hunian terkait dengan fungsi, zonasi, organisasi serta kondisi fisik ruang yang ada pada Rusunawa Bayuangga Kota Probolinggo. Teori dan tinjauan terdahulu yang berhubungan dengan pola tata ruang diantaranya pada berikut ini.

### 1.1 Ruang

Ronald dalam Ndoen 2004 yang menjelaskan hubungan antara ruang dalam suatu bangunan antara ruang di dalam bangunan dan diluar bangunan mempunyai hubungan ketergantungan untuk suatu tujuan tertentu. Hal ini ruang diartikan sebagai tempat berlindung (*shelter*) dan rongga (*space*), bukan semata – mata seperti kamar yang hanya mempunyai batasan dinding, atap atau langit – langit. Sehingga perlunya memahami mengenai jenis ruang, sifat ruang, tata perabot ruang, hubungan antar ruang, bentuk ruang, penampilan ruang dan tata letak ruang. Menurut Suprijanto dalam Ndoen (2004), hierarki ruang tergambar dari karakteristik, sifat, fungsi, kontrol, hubungan ruang, tata letak, serta organisasi dalam susunan ruang ruang. Sedangkan menurut Tjahjono (1990:71) menjelaskan bahwa nama – nama ruang menunjukkan keadaan secara spesifik terhadap masing – masing ruang yang berhubungan dengan fungsi, hubungan, ciri fisik, letak atau posisi ruang.

### 1.2 Pola Tata Ruang

Triyanto (2001:336) menjelaskan bahwa perwujudan dari pola tata ruang berfungsi nyata yang mengakomodasi kegiatan – kegiatan penghuni dalam rumah, baik kegiatan yang bersifat rutin maupun tidak rutin, public, privat, dan sangat privat menurut tradisi dan kebudayaan dalam lingkungan masyarakat. Keberadaan satuan – satuan ruang memiliki

fungsi yang berbeda dalam menentukan cara – cara berinteraksi, bertingkah laku, serta bersikap bagi penghuni yang tinggal didalamnya (Triyanto 2001).

### 1.3 Tinjauan Rumah Susun

Rumah susun menurut UU No.20 Tahun 2011 adalah bangunan gedung bertingkat yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional baik vertikal maupun horizontal dalam suatu lingkungan dengan satuan unit hunian dapat dimiliki atau digunakan sebagai suatu hunian dan dilengkapi dengan benda bersama, tanah bersama dan bagian bersama.

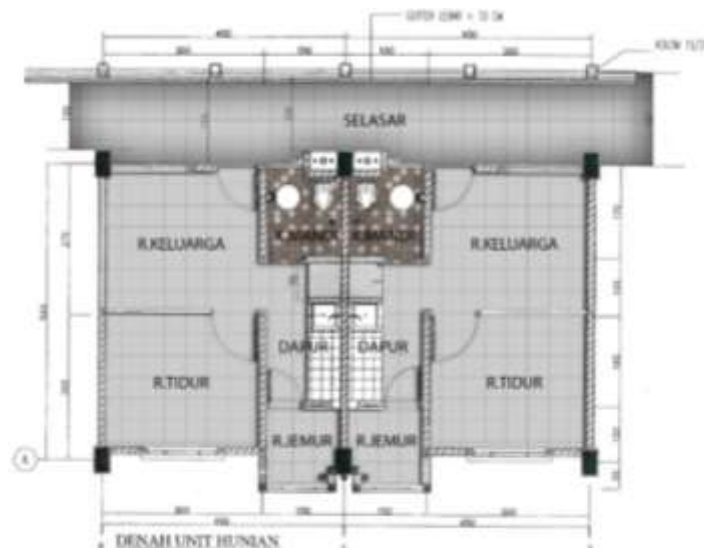
Unit rumah susun adalah satuan rumah susun (sarusun) yang digunakan sebagai unit hunian pada rumah susun yang memiliki persyaratan khusus. Berdasarkan pusat litbang permukiman, kebutuhan ruang untuk satu orang untuk kenyamanan dan keselamatan penyewa adalah 9m<sup>2</sup>. Berikut ini adalah daya tampung unit rumah susun berdasarkan tipe hunian:

**Tabel 1. Daya tampung unit rumah susun berdasarkan luas unit**

NO	Tipe	Daya Tampung Maksimum
1	F-18	Hanya untuk 2 orang (dewasa pasangan muda atau pasangan manula)
2	F-21 dan F-24	Hanya mampu menampung 2 orang dewasa dan 2 anak hingga usia 10 tahun
3	F-27	Hanya mampu menampung 2 orang dewasa dan 2 anak hingga usia 10 tahun, atau 3 orang dewasa
4	F-36	Hanya mampu menampung 4 orang dewasa (orang tua dan 2 anak dewasa)

(Sumber: Pusat Litbang Permukiman, 2010)

Berikut adalah denah unit hunian pada Rusunawa Bayuangga Kota Probolinggo dengan tipe - 24. yang terdiri dari ruang keluarga, ruang tidur, dapur, kamar mandi serta ruang jemur.



Gambar 1. Penamaan ruang unit hunian pada Rusunawa Bayuangga Kota Probolinggo  
(Sumber: Dirjen Cipta Karya Kementerian PU, 2010 dengan modifikasi oleh Penulis, 2017)

Dalam penggunaan satuan unit hunian pada Rusunawa Bayuangga Probolinggo terdapat larangan atau aturan yang berlaku. Pada peraturan Walikota Probolinggo No.13 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Probolinggo terdapat pasal yang menjelaskan mengenai larangan terhadap satuan unit hunian terkait dengan perubahan fungsi ruang. Pasal yang dimaksud terdapat di paragraf 3 pada pasal 19 yang menjelaskan bahwa larangan menggunakan satuan unit hunian sebagai tempat usaha / gudang bagi penghuni satuan unit hunian rusunawa. Larangan penggunaan ruang pada bab V pasal 5 bagian m dijelaskan bahwa penghuni rusunawa dilarang menghalangi/menutup, menempati atau meletakkan barang di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya.

## **2. Metode**

Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kuantitatif, proses analisis dilakukan dengan menelaah data – data yang sudah didapatkan pada objek penelitian, baik data fisik maupun non fisik yang sesuai dengan variabel dan indikator yang telah ditetapkan dari data primer maupun sekunder. Variabel yang digunakan adalah variabel pola tata ruang rumah yang diperoleh dari teori arsitektural yang terkait dengan pola tata ruang yaitu fungsi, zonasi, organisasi serta kondisi fisik ruang.

Data yang diperoleh dari wawancara serta kuisisioner kemudian diolah secara kuantitatif melalui tabel diagram dan tabulasi. Dan kemudian masuk ke proses analisis pada tiap – tiap perubahan yang terjadi. Sehingga nantinya hasil sintesis data menghasilkan perubahan ruang apa yang terjadi terkait dengan pola tata ruang unit hunian Rusunawa Bayuangga Probolinggo, kemudian dijelaskan atau dipaparkan secara deskriptif.

## **3. Hasil dan Pembahasan**

### *3.1 Deskripsi Rusunawa Bayuangga*



Gambar 2. Foto 2 Blok Rusunawa Bayuangga Probolinggo  
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

Rusunawa Bayuangga berada di daerah kawasan industri tepatnya pada jalan Brantas, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo. Rusunawa

Bayuangga Probolinggo ini sudah berdiri sejak tahun 2010. Penelitian lokasi ini didasarkan pada observasi awal terkait dengan jumlah blok rusunawa yang mencapai 2 blok lebih banyak daripada rusunawa lainnya di kota Probolinggo. Rusunawa Bayuangga ini memiliki 99 unit hunian pada setiap blok huniannya, sehingga total untuk seluruh unit hunian pada blok A dan blok B mencapai 198 unit hunian dengan tipe 24.

### 3.2 Kondisi Eksisting Rusunawa Bayuangga



Gambar 3. Denah Perubahan Fungsi Unit Hunian Responden no.1A  
(Sumber: Dinas Kementerian PU, 2010 dengan modifikasi oleh Penulis, 2017)

Dari data tersebut menunjukkan bahwa adanya perubahan fungsi pada ruang keluarga menjadi rental playstation. Sedangkan untuk tempat menerima tamu dipindahkan di bagian depan unit hunian pada selasar yang merupakan area sirkulasi bagi penghuni lainnya, pada area tersebut ditambahkan dua buah kursi serta satu buah meja yang digunakan sebagai tempat menerima tamu yang mengakibatkan area sirkulasi menjadi sempit serta mengganggu sirkulasi bagi penghuni lainnya yang lewat. Sedangkan perubahan fungsi ruang lainnya terjadi pada ruang jemur yang seharusnya digunakan sebagai tempat menjemur pakaian, akan tetapi beralih fungsi menjadi tempat memasak. Perubahan yang dilakukan tidak sesuai dengan aturan yang ada pada peraturan peraturan

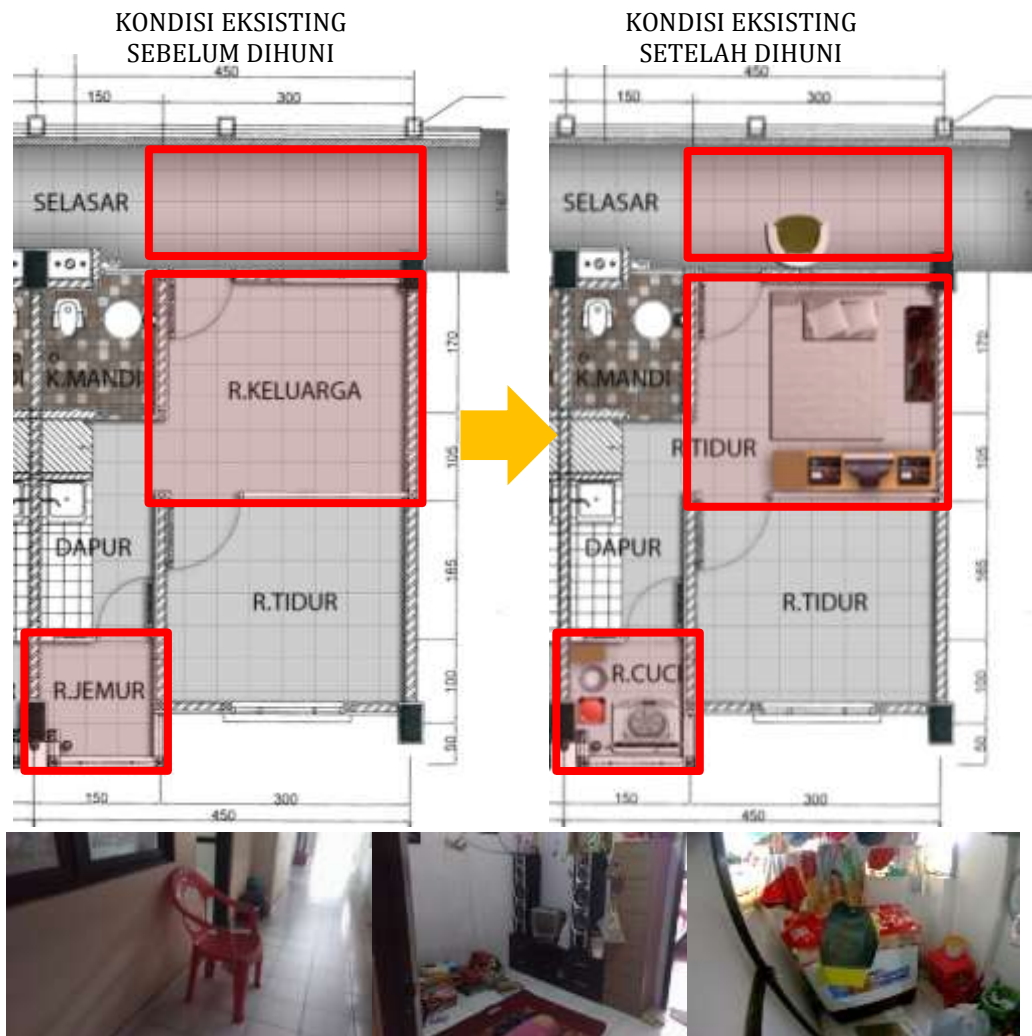
yang ada bahwa larangan menggunakan satuan unit hunian sebagai tempat usaha / gudang bagi penghuni satuan unit hunian rusunawa, akan tetapi penghuni melakukan perubahan fungsi ruang pada ruang keluarga menjadi tempat usaha berupa rental playstation. Pada selasar juga digunakan sebagai tempat menerima tamu juga melanggar peraturan penggunaan ruang peraturan yang ada bahwa larangan untuk menempati atau meletakkan barang di ruang umum, menghalangi / menutup, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya bagi penghuni rusunawa.



Gambar 4. Denah Perubahan Fungsi Unit Hunian Responden no.22B  
(Sumber: Dinas Kementerian PU, 2010 dengan modifikasi oleh Penulis, 2017)

Dari data diatas menunjukkan bahwa terdapat perubahan fungsi ruang keluarga menjadi tempat usaha atau warung dengan adanya penambahan meja, lemari display, serta lemari es untuk menjual barang dagangan. Sedangkan untuk tempat menerima tamu dipindahkan pada selasar yang berada di depan unit hunian yang merupakan area sirkulasi bagi penghuni Rusunawa Bayuangga. Perubahan fungsi selasar menjadi tempat menerima tamu dengan adanya penambahan kursi panjang yang sangat mengganggu sirkulasi bagi penghuni rusunawa, karena selasar yang merupakan area sirkulasi bagi penghuni menjadi

sempit. Hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang ada bahwa larangan menggunakan satuan unit hunian sebagai tempat usaha / gudang bagi penghuni satuan unit hunian rusunawa. Sedangkan untuk tempat menerima tamu dipindahkan pada selasar yang berada di depan unit hunian yang merupakan area sirkulasi bagi penghuni Rusunawa Bayuangga. Hal tersebut juga tidak sesuai dengan peraturan yang ada bahwa larangan untuk menempati atau meletakkan barang di ruang umum, menghalangi / menutup, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya bagi penghuni rusunawa.



Gambar 5. Denah Perubahan Fungsi Unit Hunian Responden no.44B  
(Sumber: Dinas Kementerian PU, 2010 dengan modifikasi oleh Penulis, 2017)

Dari data diatas menunjukkan bahwa terdapat perubahan fungsi ruang keluarga menjadi ruang tidur, perubahan fungsi tersebut juga ditandai dengan adanya kasur. Sedangkan untuk perubahan fungsi ruang lainnya juga terdapat pada ruang jemur yang beralih fungsi menjadi tempat mencuci pakaian. Serta perubahan pada area selasar menjadi ruang tamu yang mengganggu jalur sirkulasi, hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang ada mengenai larangan menghalangi / menutup, menempati atau meletakkan barang di ruang umum, tangga dan tempat fasilitas bersama lainnya bagi penghuni rusunawa.

### 3.3 Analisis Perubahan Pola Tata Ruang

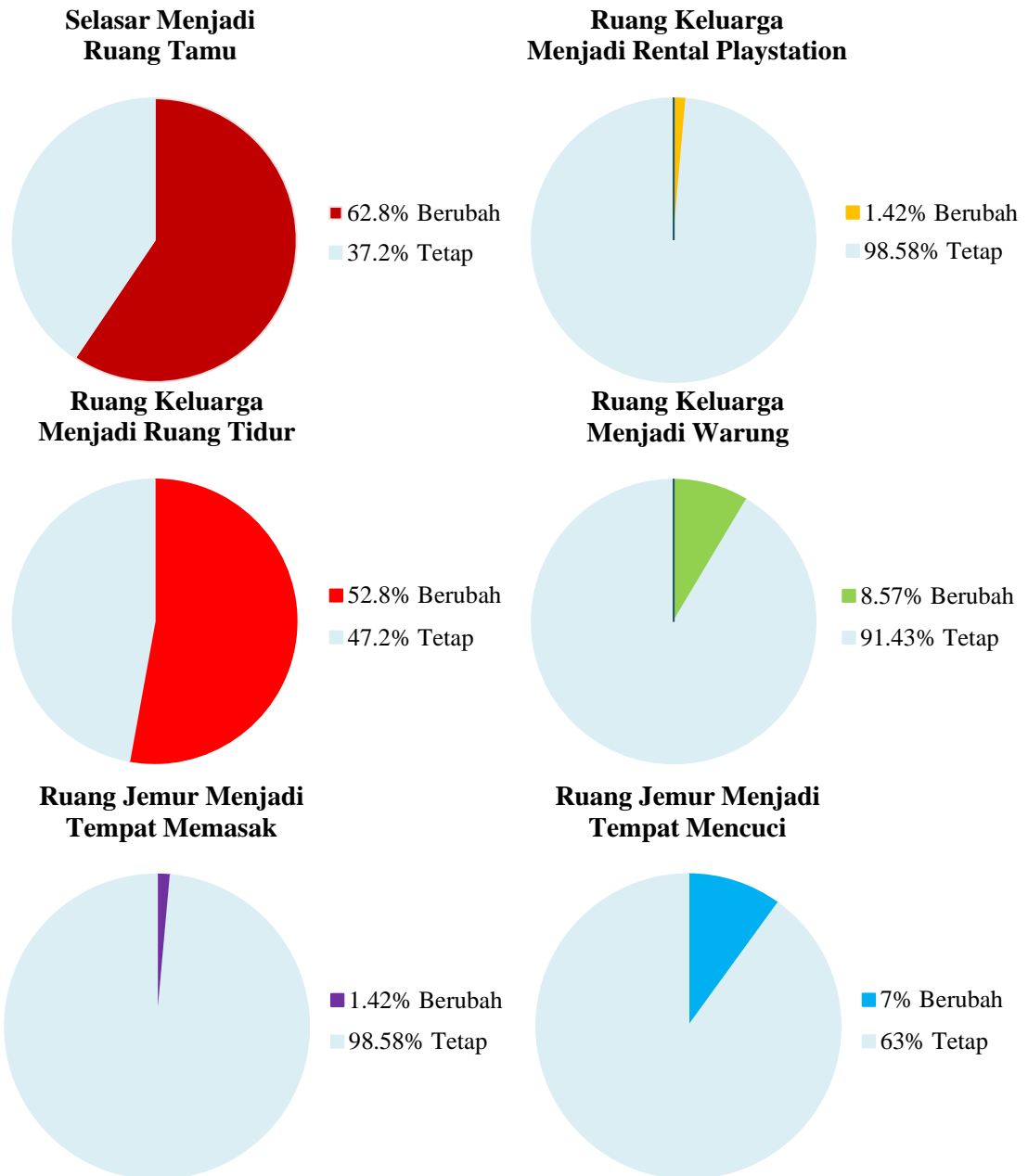
Berikut adalah tabulasi perubahan pola tata ruang terkait fungsi, zonasi, organisasi serta kondisi fisik ruang pada Rusunawa Bayuangga Probolinggo secara keseluruhan. Perubahan pola tata ruang pada Rusunawa Bayuangga Probolinggo terdiri dari selasar yang berubah menjadi ruang tamu, ruang keluarga berubah menjadi ruang tidur, ruang keluarga berubah menjadi rental playstation, ruang keluarga menjadi warung, ruang jemur berubah menjadi tempat memasak serta ruang jemur berubah menjadi tempat mencuci.

**Tabel 2. Tabulasi Temuan Perubahan Pola Tata Ruang Keseluruhan**

NO	JENIS PERUBAHAN	JENIS RUANG	PERUBAHAN FUNGSI	JUMLAH
1.	Fungsi	Selasar	Ruang Tamu	44 sampel
		Ruang Keluarga	Ruang Tidur	37 sampel
			Rental Playstation	1 sampel
			Warung	6 sampel
		Ruang Jemur	Tempat Memasak	1 sampel
			Tempat Mencuci	7 sampel
2.	Zonasi	Selasar	Ruang Tamu	44 sampel
		Ruang Keluarga	Ruang Tidur	37 sampel
			Rental Playstation	1 sampel
			Warung	6 sampel
		Ruang Jemur	Tempat Memasak	-
			Tempat Mencuci	4 sampel
3.	Organisasi	Selasar	Ruang Tamu	44 sampel
		Ruang Keluarga	Ruang Tidur	37 sampel
			Rental Playstation	1 sampel
			Warung	6 sampel
		Ruang Jemur	Tempat Memasak	1 sampel
			Tempat Mencuci	6 sampel
4.	Fisik Ruang	Selasar	Ruang Tamu	44 sampel
		Ruang Keluarga	Ruang Tidur	37 sampel
			Rental Playstation	1 sampel
			Warung	6 sampel
		Ruang Jemur	Tempat Memasak	1 sampel
			Tempat Mencuci	7 sampel

Berikut ini adalah diagram perubahan fungsi ruang dari masing – masing ruang pada unit hunian Rusunawa Bayuangga yang mengalami perubahan. Perubahan fungsi ruang tersebut diantaranya terjadi pada area selasar yang menjadi ruang tamu. Ruang keluarga yang menjadi rental playstation, ruang tidur serta warung. Dan ruang jemur yang menjadi tempat memasak dan tempat mencuci.





Gambar 6. Diagram perubahan fungsi ruang

Dari tabulasi serta diagram diatas dapat diketahui bahwa pada Rusunawa Bayuangga Probolinggo mengalami perubahan terkait fungsi, zonasi, organisasi serta kondisi fisik ruang pada area selasar, ruang keluarga serta ruang jemur. Sebanyak 44 responden mengatakan bahwa area selasar berubah fungsi menjadi ruang tamu, hal ini dikarenakan ruang keluarga yang berada di dalam unit hunian dialihfungsikan menjadi ruangan lain seperti menjadi ruang tidur serta tempat usaha (sebanyak 1 responden menjawab ruang keluarga berubah fungsi menjadi rental playstation dan 6 responden menjawab ruang keluarga berubah fungsi menjadi warung). Sebanyak 37 responden

mengatakan bahwa ruang keluarga berubah fungsi menjadi ruang tidur. Hal ini dikarenakan terlalu banyaknya penghuni dalam satu unit hunian tersebut, sehingga apabila dalam satu unit hunian hanya terdapat 1 ruang tidur yang dirasa kurang mencukupi. Selain itu sebanyak 8 responden mengatakan bahwa terjadi perubahan fungsi pada ruang jemur. Diantaranya sebanyak 1 responden mengatakan bahwa terjadi perubahan fungsi ruang jemur menjadi tempat memasak, serta sebanyak 7 responden mengatakan bahwa terjadi perubahan fungsi ruang jemur menjadi tempat mencuci. Hal ini dikarenakan penghuni memiliki peralatan memasak dan mencuci yang cukup banyak, sehingga membutuhkan ruang yang cukup luas. Sehingga dapat diketahui bahwa terjadi perubahan pola tata ruang unit hunian terkait dengan fungsi, zonasi, organisasi serta kondisi fisik ruang pada area selasar, ruang keluarga serta ruang jemur.

#### **4. Kesimpulan**

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pengamatan pada Rusunawa Bayuangga Probolinggo dapat disimpulkan bahwa terjadi perubahan pola tata ruang unit hunian terkait dengan fungsi ruang, zonasi ruang, organisasi ruang serta kondisi fisik ruang yang terjadi pada Rusunawa Bayuangga Probolinggo. Perubahan pola tata ruang tersebut terjadi pada area selasar, ruang keluarga serta ruang jemur. Perubahan tersebut terjadi akibat unit hunian rusunawa kurang mencukupi ruang privat sehingga penghuni rusunawa banyak yang menggunakan ruang publik yaitu area selasar sebagai ruang privat. Perubahan salah satu fungsi ruang saja pada unit hunian Rusunawa Bayuangga Probolinggo dapat mempengaruhi perubahan pada pola tata ruang lainnya terkait dengan zonasi, organisasi serta kondisi fisik ruang. Perubahan fungsi pada unit hunian rusunawa tersebut juga tidak sesuai dengan peraturan yang ada pada Peraturan Walikota Probolinggo No.13 Tahun 2013 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Probolinggo.

#### **Daftar Pustaka**

- Ditjen Cipta Karya. 2013. *Peraturan Walikota Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Probolinggo Tahun 2013*. Probolinggo: Ditjen Cipta Karya.
- Ndoen, A. 2004. *Tipologi Ruang Rumah Tradisional Delha Di Pulau Rote*.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa
- Peraturan Walikota Probolinggo Nomor 13 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota Probolinggo
- Pusat Litbang Permukiman. 2010. *Perencanaan & Perancangan Arsitektur Rumah Susun Sederhana*. Jakarta: Pusat Litbang Permukiman.
- Triyanto. 2001. *Makna Ruang & Penataannya dalam Arsitektur Rumah Kudus*. Semarang: Kelompok Studi Mekar.
- Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun