Housing Quality pada Permukiman Informal Sempadan Rel Kereta Api, Dupak Magersari, Surabaya

Firdha Ayu Atika

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan,
Institut Teknologi Adhi Tama Surabaya
e-mail: firdhayu@itats.ac.id

ABSTRACT

Informal settlements are a place of residence for most urban communities, especially in developing countries. Dupak Magersari Informal Settlement is one of the informal settlements that grows in North Surabaya. Housing Quality includes many factors which include the physical condition of buildings and other facilities and services that make housing in an area conducive. This research examines Housing Quality in informal settlements in an effort to improve housing conditions and quality of life. This study used a qualitative exploration method which revealed Housing Quality in the Dupak Magersari 09 Informal Settlement, Surabaya. The data obtained were then described and analyzed descriptively. The identification results of Housing Quality will assist in policy formulation and planning, physical infrastructure development, socio-economic improvement, environmental improvement, and development for stakeholders involved in improving informal settlements.

Keywords: *Housing Quality, Informal Settlements, Dupak Magersari, Railroad Border*

ABSTRAK

Permukiman informal menjadi tempat tinggal bagi sebagian besar masyarakat perkotaan, khususnya di negara berkembang. Permukiman Informal Dupak Magersari merupakan salah satu permukiman informal yang tumbuh di Surabaya Utara. *Housing Quality* mencakup banyak faktor yang meliputi kondisi fisik bangunan serta fasilitas dan pelayanan lain yang membuat hunian di suatu kawasan menjadi kondusif. Riset ini mengkaji mengenai *Housing Quality* pada permukiman informal dalam upaya memperbaiki kondisi hunian dan kualitas hidup. Penelitian ini menggunakan metode eksplorasi secara kualitatif yang mengungkapkan *Housing Quality* pada Permukiman Informal Dupak Magersari RW 09, Surabaya. Data yang diperoleh kemudian diuraikan dan dianalisis secara deskriptif. Hasil identifikasi dari *Housing Quality* akan membantu dalam penyusunan kebijakan dan perencanaan, pembangunan infrastruktur fisik, perbaikan sosial ekonomi, perbaikan lingkungan, serta peningkatan pembangunan bagi stakeholder yang terlibat dalam perbaikan permukiman informal.

Kata kunci: *Housing Quality*, Permukiman Informal, Dupak Magersari, Sempadan Rel Kereta Api

PENDAHULUAN

Permukiman informal adalah lingkungan atau distrik perkotaan yang berkembang tanpa kendali, tetapi tidak selalu identik dengan permukiman 'liar' dan 'kumuh'. Perkembangan dan pertahanan permukiman informal menjadi fenomena, dimana intervensi pemerintah selama setengah abad gagal dalam menghentikan pertumbuhannya. Permukiman informal begitu terintegrasi secara ekonomi, spasial dan sosial dengan konteks perkotaannya. Sehingga sebagian besar kota berkembang tidak akan berkelanjutan tanpa permukiman informal[1].

Permukiman informal menjadi tempat tinggal bagi sebagian besar masyarakat perkotaan. Di Sebagian negara berkembang, permukiman ini menjadi tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah perkotaan. Permasalahan dari permukiman informal berkaitan dengan pencitraan kota dan identitas tempat. Selain itu, akibat adanya permukiman informal menjadikan kualitas lingkungan menurun, baik dari aspek fisik maupun sosial[2].

Surabaya merupakan kota terbesar kedua di Indonesia, dengan kepadatan penduduk yang tinggi. Lingkungan permukiman informal menjadi penyumbang kepadatan penduduk Kota Surabaya. Sebagian besar penduduk Kota Surabaya tinggal di Permukiman Informal, yaitu kampung. Kawasan Dupak masuk dalam klasterisasi permukiman informal kumuh yang tumbuh di Surabaya Utara. Perkembangan kawasan ini mengikuti jalur transportasi dari rel kereta api yang menuju ke Stasiun Pasar Turi[3].

Kampung Dupak Magersari RW 09 merupakan salah satu permukiman yang berada di klasterisasi permukiman informal kumuh. Pertumbuhan hunian pada kampung tersebut mengikuti jalur kereta api, yang berpengaruh terhadap kualitas lingkungan permukiman. Pengertian *Housing Quality* mencakup banyak faktor yang meliputi kondisi fisik bangunan serta fasilitas dan pelayanan lain yang membuat hunian di suatu kawasan menjadi kondusif. Riset ini mengkaji mengenai *Housing Quality* pada Kampung Dupak Magersari RW 09 dalam upaya memperbaiki kondisi hunian dan kualitas hidup penduduk.

TINJAUAN PUSTAKA

Karakteristik dari permukiman informal cenderung bervariasi antar kota, tergantung dari tingkat pendapatan penduduk. Permukiman yang muncul umumnya berlokasi di tempat – tempat dengan kualitas lingkungan yang rendah dengan unit hunian yang tidak memadai dan keterbatasan infrastruktur [4]. Kondisi ini justru akan sangat berbahaya dan memperburuk kondisi sosial ekonomi masyarakat menengah ke bawah perkotaan. Lingkungan binaan yang terbentuk kebanyakan mengalami pencemaran lingkungan dan degradasi ekosistem lokal [5]. Penduduk permukiman informal mayoritas adalah masyarakat berpenghasilan rendah, yang sangat bergantung pada sektor perekonomian informal dalam menyambung hidupnya.

Housing Quality di lingkungan mana pun harus memenuhi standar kesehatan minimum dan standar hidup yang baik, tetapi juga harus terjangkau oleh semua kategori rumah tangga [6]. Alasan kuat dibutuhkan penilaian mengenai *Housing Quality*, dapat memengaruhi kepuasan penghuni, kualitas hidup, dan kesejahteraan umum[7]. *Housing Quality* berkaitan dengan ketersediaan kebutuhan baik dari segi materi/non materi, kehidupan bermasyarakat, kesehatan, keselamatan, dan kehidupan emosional masyarakat[8].

Dalam mengevaluasi *Housing Quality*, para peneliti mengandalkan berbagai metode tergantung pada konteks. Konteks yang dimaksud bervariasi meliputi kekhasan sosio-ekonomi, budaya, politik, lingkungan dan iklim [9]. Belum ada definisi kualitas perumahan yang diterima secara universal. Akan tetapi kualitas perumahan dari waktu ke waktu dipengaruhi dan dievaluasi menggunakan beberapa kriteria. Klasifikasi indikator dibagi menjadi empat kelompok utama, yaitu implikasi kesehatan perumahan, kondisi perumahan, nilai pasar perumahan, dan evaluasi serta pengalaman lingkungan oleh penghuni [10]. Akan tetapi terdapat tambahan klasifikasi indikator, berupa dimensi spasial, fisik dan sosial budaya yang relevan dengan kualitas hidup warganya[11]. *Housing quality* yang baik harus sesuai secara arsitektural, sosial, lingkungan, dapat diakses, mudah beradaptasi, aman, terjamin kesehatan, terjangkau dan sumber daya efisien [12]. Tidak lupa atribut utama perumahan yang berkualitas bersinggungan dengan kesopanan, keamanan, privasi, kelapangan, kesehatan, keterjangkauan; keamanan kepemilikan, aksesibilitas, ketersediaan layanan infrastruktur

METODE

Penelitian ini menggunakan metode eksplorasi secara kualitatif yang mengungkapkan *Housing Quality* pada Studi Kasus. Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi studi lapangan dan wawancara secara mendalam. Data sekunder diperoleh dari sumber yang kredibel. Langkah pertama yang dilakukan dalam penelitian ini adalah studi literatur, untuk

menentukan variabel dari *Housing Quality*. Adapun daftar variabel yang dimaksud dapat dilihat pada Tabel 1. Tahapan selanjutnya adalah pengumpulan data, yang kemudian diuraikan dan dianalisis secara deskriptif.

Tabel 1. Daftar Variabel Pengamatan

No	Variabel Pengamatan	Indikator Pengamatan
1	Kualitas Hunian	• Kondisi dari material dan struktur bangunan, meliputi pondasi, lantai, dinding, atap • Kebersihan hunian dan interior • Kenyamanan suhu ruangan, sirkulasi udara, kelembaban dan pencahayaan • Jenis dan legalitas hunian yang ditempati • Tingkat privasi dan kebisingan pada bangunan • Perawatan bangunan dan jenis perbaikan • Kondisi ruang dalam hunian (kamar tidur, toilet dan area bermain) • Kepuasan terhadap hunian
2	Kualitas Lingkungan	• Kualitas udara • Sumber air bersih • Kondisi jalan, drainase, listrik dan penerangan jalan • Ketersediaan fasilitas komunal yang digunakan bersama • Ketersediaan fasilitas kesehatan, pendidikan, keamanan, rekreasi, perdagangan dan jasa • Ketersediaan fasilitas transportasi umum • Ketersediaan fasilitas pengolahan sampah dan metode pengolahannya • Ketersediaan fasilitas rekreasi
3	Karakteristik Sosial dan Budaya Masyarakat	• Rasa kebersamaan • Kebiasaan • Tingkat kriminalitas
4	Nilai Ekonomi	• Penghasilan dan Pekerjaan • Nilai pasar perumahan

Sumber : Hasil Sintesa Penulis, 2020

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kualitas Hunian

Permukiman Informal yang menjadi objek studi penelitian ini berada di sepanjang sempadan rel kereta api Dupak Magersari RW 09. Mayoritas bangunan rumah dibangun dengan memakai material semi permanen. Material batu bata banyak digunakan sebagai dinding ruang utama. Untuk ruang – ruang tambahan, penghuni memanfaatkan material seng, triplek dan dan kayu sebagai tiang penyangga. Struktur bangunan dari rumah sederhana dengan atap pelana yang bermaterialkan seng. Lantai hunian masih berupa plesteran yang dilapis vinyl, namun ada juga beberapa hunian yang menggunakan keramik.

Kesadaran warga akan kebersihan hunian masih tergolong rendah. Sebagian besar warga tinggal di hunian yang kotor dan tidak memenuhi standar kesehatan. Kondisi ini dipengaruhi oleh kebutuhan akan ruang yang tidak didukung oleh luas lahan, sehingga penataan interior menjadi

kurang maksimal. Selain itu hunian juga kurang didukung sirkulasi udara yang baik, akibat minimnya bukaan pada rumah dan kesalahan penggunaan material.

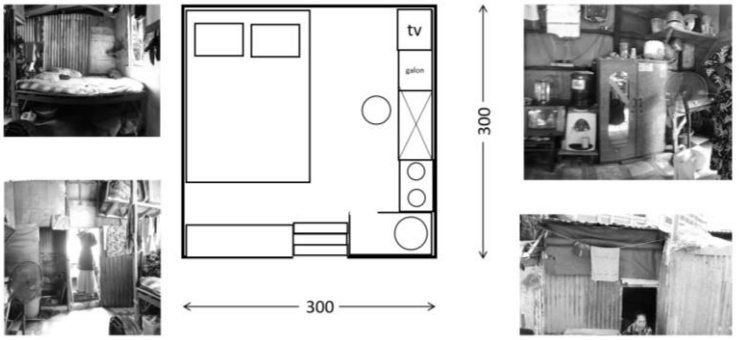


(a) (b) (c)

Gambar 1. a) Gapura Kampung Dupak Magersari 09, b) Kondisi Bangunan dan Lingkungan Sekitar, c) Papan Plang Status Lahan PT. KAI

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2020

Dominasi warga yang menghuni merupakan penduduk musiman dari luar Kota Surabaya. Rumah-rumah yang ada sebagian besar adalah rumah petak yang disewakan oleh warga kepada para pendatang. Oleh karena itu, kecil kemungkinan dilakukan perbaikan dan perawatan pada rumah. Jenis rumah ini kurang memberikan privasi yang cukup bagi penyewa. Tingkat kebisingan juga sangat tinggi, dikarenakan rumah dibangun pada area sempadan rel kereta api. Status kepemilikan lahan permukiman masih menjadi milik PT. KAI.



Gambar 2. Kondisi Hunian Salah Satu Warga

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2020

Rumah petak yang disewakan berukuran 3m x 3m, dengan perabotan yang diisi oleh penyewa (lihat Gambar 2). Tidak ada batasan ruang yang jelas pada hunian. Ruang hunian memiliki berbagai fungsi aktivitas sebagai area tidur, memasak, dan berkumpul dengan keluarga. Berdasarkan hasil wawancara, salah satu penyewa mendefinisikan rumah sebagai tempat berlindung untuk beristirahat. Beliau menginginkan hunian dengan luasan yang besar, dengan halaman yang luas dan tidak berbatasan langsung dengan rel kereta api. Dapat disimpulkan bahwa faktor yang memengaruhi kepuasan penyewa terhadap hunian adalah luasan ruang dan lokasi lahan.

Kualitas Lingkungan

Minimnya penghijauan pada kampung membuat kualitas udara menjadi rendah. Akibatnya pencemaran polusi udara semakin meningkat, sehingga udara menjadi panas dan kering. Akses air bersih berasal dari PDAM dan sumur yang didistribusikan ke rumah penduduk dengan menggunakan pompa listrik. Kondisi jalan lingkungan, yang dekat dengan pasar di Jalan Dupak, menggunakan material *paving block*. Namun bagi rumah yang berada tepat di samping rel kereta api, akses pencapaiannya melalui jalur rel kereta api sebagai jalan utama tanpa adanya penerangan jalan umum. Sehingga penerangan jalan diperoleh dari lampu teras rumah warga. Sedangkan akses listrik bersumber dari PLN. Sistem pembayaran listrik dengan cara membayar tagihan kepada pemberi sewa rumah.

Permukiman Informal Dupak Magersari RW 09 menggunakan fasilitas umum komunal yang digunakan bersama, seperti halnya parkiran, toilet, balai RW, pos PAUD, dan mushola. Parkiran umum disediakan bagi pemilik kendaraan yang tidak memungkinkan untuk memarkirkan kendaraan di dalam rumah. Selain itu, terdapat toilet umum yang dapat digunakan oleh siapa saja. Tiap rumah yang memiliki toilet, banyak yang tidak dilengkapi septictank. Oleh karenanya toilet pada rumah hanya digunakan untuk mandi dan BAK. Limbah dari kamar mandi mengalir menuju roil yang ditutup dengan bata, kemudian mengalir menuju sungai di depan permukiman.



(a) (b)

Gambar 3. a) Sungai Depan Permukiman,
b) Jalan Lingkungan Hunian Berbatasan Langsung dengan Rel Kereta Api

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2020

Lokasi studi pada penelitian ini berada di Kawasan Perdagangan Kota Surabaya yang ditunjang dengan fasilitas perkotaan (lihat tabel 2). Akses pencapaian menuju ke lokasi studi dapat ditempuh dengan menggunakan fasilitas transportasi umum, seperti lyn, bus kota, dan transportasi online.

Tabel 2. Sarana Terdekat dengan Lokasi Studi

No	Jenis Fasilitas	Lokasi Terdekat
1	Fasilitas Kesehatan Terdekat	RUMKIT Bhayangkara Tk. IV Moh. Dahlan (1,6 Km)
2	Fasilitas Pendidikan Terdekat	SD Muhammadiyah 12 Surabaya (3,6 km) SMP Wachid Hasyim 2 Surabaya (3,7 km) SMA Ta'miriyah Surabaya (600 m)
3	Fasilitas Keamanan Terdekat	Pos Polisi Demak (2,2 km)
4	Fasilitas Rekreasi Terdekat	Taman Kalongan (1 km)
5	Fasilitas Perdagangan dan Jasa Terdekat	Pasar Turi Baru (130 m)

Sumber : Hasil Sintesa Penulis, 2020

Karakteristik Sosial dan Budaya Masyarakat

Hubungan sosial antar tetangga termasuk rukun, saling mengerti dan memahami satu sama lain. Rata-rata dari mereka berpikir bahwa mereka berasal dari suku yang sama, sehingga tingkat kriminalitas tergolong rendah. Keberadaan dari jalur rel kereta api sekaligus menjadi ruang berkumpul warga. Budaya hidup di samping rel kereta menyebabkan mereka cukup berhati-hati dalam beraktifitas, mengingat pernah adanya kecelakaan yang menimpa salah seorang warga hingga merenggang nyawa. Disamping itu, hidup bersebelahan dengan rel kereta api menyebabkan penyalahgunaan fungsi kereta sebagai bak sampah. Saat kereta yang datang tidak mengangkut muatan, warga mengambil kesempatan itu untuk membuang sampah rumah tangga.



Gambar 4. Kebersamaan Warga Kampung Dupak Magersari

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2020

Nilai Ekonomi

Warga Dupak Magersari RW 09 didominasi oleh masyarakat dengan tingkat pendapatan menegah ke bawah. Terlihat dari pekerjaan yang mereka unggulkan yaitu berjualan sayur-mayur, lauk-pauk dan kebutuhan rumah tangga lainnya. Penghasilan warga rata – rata mencapai > Rp 1.400.000 per – bulan. Beberapa warga memfungsikan rumahnya menjadi tempat usaha, dengan membuka kios yang menjual makanan ringan dibagian depan rumah mereka, dan beberapa lainnya berjualan di pasar bagian depan permukiman.



Gambar 5. Hunian yang Difungsikan sebagai Kios Berjualan

Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2020

Status kepemilikan lahan sempadan rel kereta api merupakan aset dari PT. KAI. Nilai pasar perumahan. Secara umum, PT KAI memiliki kebijakan menaikkan harga sewa tanah di seluruh Indonesia sesuai dengan NJOP daerah, bukan semata-mata untuk memperoleh keuntungan. Namun kebijakan ini dilakukan guna mengurangi kepadatan hunian pada lahan yang bersampingan langsung dengan rel kereta api. Akan tetapi beberapa pemilik bangunan

menyewakan hunian kepada penduduk musiman dengan tarif sebesar Rp 1.500.000 per – dua tahun. Biaya sewa hunian mencapai Rp 62.500 per – bulan.

KESIMPULAN

Masalah utama yang ditemukan di permukiman informal merupakan kegagalan dari sistem peradilan, administrasi, infrastruktur fisik, layanan, sosial, budaya, dan ekonomi yang memengaruhi *Housing Quality*. Identifikasi dari *Housing Quality* akan membantu dalam penyusunan kebijakan dan perencanaan, pembangunan infrastruktur fisik, perbaikan sosial ekonomi, perbaikan lingkungan dan kesehatan, peningkatan pembangunan bagi stakeholder yang terlibat dalam perbaikan permukiman informal.

Berdasarkan identifikasi *Housing Quality* terhadap Kampung Dupak Magersari RW 09, maka dapat disimpulkan bahwa kualitas hunian masih perlu perbaikan terutama pada kondisi bangunan, legalitas kepemilikan lahan, dan keselamatan penghuni. Minimnya penghijauan pada kampung membuat kualitas udara menjadi rendah. Warga yang tinggal Sebagian besar merupakan penduduk musiman dengan tingkat pendapatan menegah ke bawah. Mereka menyewa hunian yang berisiko terhadap nyawa, namun lokasi berada di kawasan strategis dan terjangkau dengan infrastruktur perkotaan. Aktivitas sewa hunian para penduduk musiman banyak dilakukan tanpa adanya ijin dari pemilik lahan. Tingkat rasa kebersamaan dari warga sangat tinggi, akibat kesamaan asal suku dan kebiasaan yang menjadi budaya sehar-hari.

DAFTAR PUSTAKA

[1] K. Dovey and R. King, "Forms of Informality: Morphology and Visibility of Informal Settlements," *Built Environ.*, vol. 37, no. 1, pp. 11–29, Mar. 2011.

[2] A. N. A. Putri and W. Setyawan, "Redevelopment Permukiman Informal untuk Peningkatan Kualitas Lingkungan Sosial," *J. Sains Dan Seni ITS*, vol. 5, no. 2, Art. no. 2, Dec. 2016, doi: 10.12962/j23373520.v5i2.17661.

[3] P. B. Barbara and E. Umilia, "Clustering Permukiman Kumuh di Kawasan Pusat Kota Surabaya," *J. Tek. POMITS ITS*, vol. Vol. 3, no. No. 2, pp. C172–C175, 2014, doi: 10.12962/j23373539.v3i2.7262.

[4] UN-Habitat, "The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements 2003," *Manag. Environ. Qual. Int. J.*, vol. 15, no. 3, pp. 337–338, Jan. 2004, doi: 10.1108/meq.2004.15.3.337.3.

[5] G. Gulis, J. A. A. Mulumba, O. Juma, and B. Kakosova, "Health status of people of slums in Nairobi, Kenya," *Environ. Res.*, vol. 96, no. 2, pp. 219–227, Oct. 2004, doi: 10.1016/j.envres.2004.01.016.

[6] F. L. Amao, "Housing Quality in Informal Settlements and Urban Upgrading in Ibadan, Nigeria [A Case Study of Apete in Ibadan]," vol. 2, p. 14, 2012.

[7] A. P. Opoko, A. A. Oluwatayo, I. C. Ezema, and C. A. Opoko, "Residents' Perception of Housing Quality in an Informal Settlement," vol. 11, no. 4, p. 11, 2016.

[8] F. A. Atika, "Optimalisasi Fungsi Perumahan Yang Berkelanjutan Dalam Menunjang Pariwisata (Studi Kasus: Makam Sunan Giri, Desa Klangonan, Kebomas, Gresik)," Institut Teknologi Sepuluh Nopember, 2016.

[9] A. D. Jiboye, "Evaluating Public Housing Performance: Providing A Basis For Reside," p. 9, 2011.

[10] R. W. Marans, C. Connerly, and S. A. Scharf, *The concept and measurement of neighborhood quality*. US Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development …, 1985.

[11] M. Taş, N. Taş, and Z. B. Aydın, "Production of quality housing in urban transformation in areas under disaster risk: Osmangazi and Yıldırım, Bursa, Turkey," *Urban Stud. Res.*, vol. 2014, 2014.
[12] H. and L. G. (DoEHLG) Department of the Environment, "Quality Housing for Sustainable Communities: Best Practice Guidelines for Delivering Homes, Sustaining Communities," 2007.