

## Keberlanjutan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami): Solusi Hunian Layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Surabaya

Mas'odi<sup>1</sup>, Ika Devy Pramudiana<sup>2\*</sup>, Sri Roekminiati<sup>3</sup>, Nihayatus Sholichah<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Dr. Soetomo Surabaya, Indonesia

Alamat: Jl. Semolowaru No. 84, Menur Pumpungan, Kec. Sukolilo, Surabaya

\*Korespondensi penulis: [ika.devy@unitomo.ac.id](mailto:ika.devy@unitomo.ac.id)

**Abstract.** *This study aims to explore the sustainability of Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) as a viable housing solution for Low-Income Communities (MBR) in Surabaya. The study adopts a qualitative approach using a case study method. Data were collected through in-depth interviews with residents, management representatives, and local government officials, as well as through field observations. Data analysis was conducted based on the indicators of the Adequate Housing Framework by UN-Habitat, which include secure tenure, affordability, habitability, accessibility, location, and the availability of basic services. The findings reveal that Rusunami is capable of providing affordable housing for MBR with a permanent ownership system, despite facing major challenges such as administrative barriers and low financial literacy. The program has proven to contribute to improving the quality of life of residents and reducing socio-economic inequalities. To ensure long-term sustainability, strategic measures are needed, such as simplifying administrative procedures and enhancing the financial literacy of the community. Development recommendations include improving the administrative system to ensure the program can be accessed by a larger number of MBR optimally.*

**Keywords:** *Community, Decent Housing, Flats.*

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi keberlanjutan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) sebagai solusi hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Surabaya. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan penghuni, pihak pengelola, dan pemerintah setempat, serta melalui observasi lapangan. Analisis data dilakukan berdasarkan indikator-indikator Teori Hunian Layak dari UN-Habitat, yang mencakup kepemilikan yang aman, keterjangkauan, kelayakan huni, aksesibilitas, lokasi, dan ketersediaan layanan dasar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Rusunami mampu menyediakan hunian terjangkau bagi MBR dengan sistem kepemilikan permanen, meskipun masih menghadapi tantangan utama seperti hambatan administratif dan rendahnya literasi keuangan. Program ini terbukti berkontribusi pada peningkatan kualitas hidup penghuni serta pengurangan ketimpangan sosial-ekonomi. Untuk memastikan keberlanjutan jangka panjang, diperlukan langkah-langkah strategis, seperti penyederhanaan prosedur administratif dan peningkatan literasi keuangan masyarakat. Rekomendasi pengembangan meliputi perbaikan sistem administrasi agar program ini dapat diakses oleh lebih banyak MBR secara optimal.

**Kata Kunci:** Hunian Layak, Masyarakat, Rumah Susun.

### 1. LATAR BELAKANG

Urbanisasi pesat yang terjadi di Indonesia, khususnya di kota-kota besar seperti Surabaya memberikan dampak signifikan terhadap sektor perumahan. Surabaya, sebagai ibu kota Provinsi Jawa Timur dan kota terbesar kedua di Indonesia menjadi tujuan utama bagi masyarakat dari berbagai daerah. Dengan jumlah penduduk yang diproyeksikan mencapai 3.021.043 jiwa pada tahun 2024 dan meningkat menjadi 3.043.518 jiwa pada tahun 2025, lonjakan populasi ini memicu peningkatan tajam pada kebutuhan perumahan (Darmawan,

2024). Namun, tingginya permintaan hunian tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang memadai, menyebabkan harga properti melonjak. Akibatnya, banyak Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terpaksa tinggal di pemukiman kumuh, dengan standar kesehatan, keamanan, dan kenyamanan yang tidak layak atau tidak terpenuhi.

Keterbatasan ekonomi yang dihadapi oleh MBR, terutama yang bekerja di sektor informal dengan pendapatan tidak tetap, semakin memperburuk kondisi ini. Penghasilan yang minim menyulitkan mereka untuk menabung atau mengakses pembiayaan perumahan. Meskipun pemerintah Kota Surabaya telah meluncurkan berbagai program perumahan, jumlah unit yang tersedia masih jauh dari kebutuhan dan harga unit yang tinggi menjadi hambatan utama bagi MBR untuk memiliki hunian layak (Husni & Mustopa, 2024). Kondisi ini tidak hanya berdampak pada kualitas hidup, tetapi juga dapat memicu masalah sosial dan ketidakstabilan ekonomi yang menghambat upaya pemerataan kualitas hidup.

Sebagai upaya mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah meluncurkan program Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami). Program ini bertujuan untuk menyediakan solusi hunian terjangkau bagi MBR di tengah keterbatasan lahan perkotaan. Rusunami menawarkan alternatif hunian vertikal yang lebih efisien dalam penggunaan lahan, sekaligus memberikan peluang bagi masyarakat untuk memiliki rumah dengan skema kepemilikan. Namun, tantangan utama yang dihadapi adalah harga unit yang masih dianggap mahal oleh sebagian besar MBR. Selain itu, akses terhadap pembiayaan seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi juga menjadi kendala yang belum sepenuhnya teratasi.

Sejumlah proyek Rusunami di Surabaya, seperti Rusunami Eco Wonosakti yang diresmikan pada 24 September 2024 menunjukkan bahwa program ini telah berhasil menyediakan hunian yang terjangkau. Rusunami Wonorejo, yang masih memiliki 24 unit untuk dijual, juga mencerminkan tingginya permintaan terhadap program ini. Pemerintah memanfaatkan aset lahan strategis di berbagai lokasi, seperti Tambak Wedi, Menanggal, Kedung Cowek, Bulak Banteng, Gunung Anyar, Medokan Ayu, dan Kenjeran, untuk mendukung kelancaran program ini. Dengan memanfaatkan lahan milik pemerintah, biaya pembangunan dapat ditekan sehingga harga jual unit lebih terjangkau.

Namun, meskipun telah ada progres, sejumlah kendala signifikan masih mengancam keberlanjutan program Rusunami. Harga unit yang masih tinggi menjadi penghalang utama bagi sebagian besar MBR untuk memiliki hunian yang layak. Selain itu, beberapa lokasi Rusunami dinilai kurang strategis dan sulit dijangkau oleh masyarakat, mengurangi potensi keberlanjutan jangka panjang program ini. Pemerintah Kota Surabaya telah memberikan subsidi khusus untuk Aparatur Sipil Negara (ASN) golongan I dan II melalui skema cicilan

yang lebih ringan, tetapi langkah ini belum mencakup seluruh MBR. Oleh karena itu, upaya pemerintah perlu diperkuat dengan kebijakan yang lebih inklusif dan berbasis pada kebutuhan masyarakat, agar program Rusunami dapat berjalan dengan lebih berkelanjutan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi implementasi program Rusunami di Surabaya dengan fokus pada efektivitas dan aksesibilitasnya bagi MBR, serta menilai faktor-faktor yang mempengaruhi keberlanjutan program ini. Dengan menggunakan pendekatan *gap analysis*, penelitian ini akan mengidentifikasi hambatan utama dalam pelaksanaan program, termasuk masalah harga jual, skema pembiayaan, dan keterbatasan infrastruktur pendukung. Rekomendasi yang dihasilkan diharapkan dapat memberikan solusi konkret untuk meningkatkan akses MBR terhadap hunian layak. Penelitian ini juga menekankan pentingnya penyesuaian kebijakan agar program Rusunami tidak hanya menjadi solusi jangka pendek, tetapi juga mampu mendukung keberlanjutan hunian layak bagi MBR di masa depan. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi signifikan dalam mendukung upaya pemerintah untuk menciptakan kota yang lebih inklusif dan ramah bagi seluruh warganya.

Dalam konteks yang lebih luas, keberhasilan program Rusunami dapat menjadi model untuk diterapkan di kota-kota besar lain di Indonesia. Urbanisasi yang terjadi di kota-kota seperti Jakarta, Bandung, dan Makassar juga menghadirkan tantangan serupa dalam penyediaan hunian bagi MBR. Dengan mengadopsi pendekatan yang berfokus pada efisiensi penggunaan lahan, penguatan skema pembiayaan yang terjangkau, serta pemberdayaan masyarakat lokal, pemerintah diharapkan dapat memperluas cakupan program ini. Selain itu, kolaborasi antara pemerintah pusat, daerah, dan sektor swasta sangat diperlukan untuk memastikan keberlanjutan program, baik dari segi pendanaan maupun pengelolaan jangka panjang. Hal ini menunjukkan bahwa solusi perumahan seperti Rusunami tidak hanya relevan untuk menyelesaikan masalah lokal, tetapi juga dapat menjadi langkah strategis untuk mengatasi tantangan urbanisasi di tingkat nasional.

## **2. KAJIAN TEORITIS**

### **Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)**

Dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 13/PERMEN/M/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2007 mengenai Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, masyarakat berpenghasilan rendah didefinisikan sebagai kelompok yang memiliki penghasilan di bawah Rp2.500.000 per bulan (Abietya et al.,

2020). Menurut *Asian Development Bank* (ADB), masyarakat berpenghasilan rendah adalah mereka yang tidak memiliki kesempatan untuk terlibat dalam pengambilan keputusan yang memengaruhi hidup mereka. Secara sosial, mereka cenderung terpinggirkan dari struktur sosial yang ada, dan dalam aspek ekonomi, kondisi ini terlihat dari rendahnya kualitas sumber daya manusia yang berimbas pada rendahnya tingkat pendapatan (Harahap & Novarini, 2023).

Sedangkan menurut Lewis dalam (Rahman, 2023), masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok yang mengalami tekanan ekonomi, sosial, budaya, dan politik secara berkepanjangan, yang akhirnya membentuk pola kehidupan yang dikenal sebagai budaya miskin. Kelompok ini sering kali terperangkap dalam keadaan tersebut, sehingga sulit untuk mengenali potensi diri mereka yang dapat digunakan untuk memperbaiki kondisi hidup mereka. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah adalah kelompok yang menghadapi keterbatasan dalam ekonomi, sosial, budaya, dan politik, serta terperangkap dalam kondisi budaya miskin. Mereka kesulitan memenuhi kebutuhan dasar, termasuk perumahan, sehingga memerlukan upaya pemberian akses yang lebih besar untuk meningkatkan kesejahteraan mereka.

### **Rumah Layak Huni**

Menurut Febriyanti et al., (2024), rumah layak huni adalah hunian yang memenuhi berbagai standar yang memastikan kesehatan, kenyamanan, dan keselamatan bagi penghuninya. Kriteria utama dari rumah layak huni mencakup kekokohan dan keamanan bangunan, adanya fasilitas dasar seperti air bersih, sanitasi yang memadai, serta ventilasi yang baik untuk mendukung sirkulasi udara yang sehat. Selain itu, rumah layak huni juga harus memberikan kemudahan akses ke fasilitas umum seperti transportasi, pendidikan, dan layanan kesehatan, yang mendukung peningkatan kualitas hidup penghuni. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa rumah layak huni tidak hanya memenuhi standar fisik, tetapi juga memberikan kenyamanan dan perlindungan terhadap ancaman kesehatan dan bencana (Rujito, 2024).

Penyediaan rumah layak huni sangat penting, terlebih dengan laju urbanisasi yang pesat dan meningkatnya jumlah penduduk di daerah perkotaan. Tantangan utama yang sering dihadapi adalah terbatasnya lahan dan tingginya harga tanah, yang menyebabkan masyarakat berpenghasilan rendah kesulitan memiliki rumah yang layak. Sebagai solusi, pemerintah Indonesia telah mengimplementasikan berbagai program dan kebijakan, seperti rumah subsidi dan pengembangan perumahan terjangkau, agar lebih banyak masyarakat dapat mengakses

hunian yang layak. Rumah layak huni tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi elemen penting dalam meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup masyarakat (Wabula et al., 2024).

### **Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)**

Rusunami adalah program pemerintah yang bertujuan menyediakan hunian terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai solusi atas meningkatnya kebutuhan perumahan di wilayah perkotaan (Prasojo & Pakpahan, 2014). Program ini dirancang untuk mengatasi keterbatasan lahan akibat urbanisasi yang pesat, dengan menggunakan konsep hunian vertikal yang lebih efisien. Sesuai Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Rusunami dirancang memenuhi standar hunian layak, meliputi keamanan, kenyamanan, serta aksesibilitas fasilitas umum.

Sebagai upaya mengatasi kenaikan harga tanah di perkotaan, Rusunami dirancang menyerupai apartemen dan ditargetkan untuk masyarakat menengah bawah yang belum memiliki tempat tinggal. Program ini didukung oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menjadi dasar hukum pelaksanaannya. Pemerintah juga menargetkan pembangunan 1.000 tower Rusunami di seluruh Indonesia dan menyediakan skema Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) bersubsidi untuk memudahkan MBR memiliki hunian tersebut, sehingga hunian layak menjadi lebih terjangkau (Prasetyo & Trihamdani, 2022).

Meskipun demikian, pelaksanaan program ini menghadapi beberapa kendala, seperti terbatasnya pendanaan, tingginya biaya pemeliharaan, dan kurangnya kesadaran penghuni dalam mengelola rumah susun. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara pemerintah, pengembang, dan masyarakat untuk memastikan keberlanjutan program ini. Kolaborasi tersebut harus mencakup kebijakan yang mendukung, inovasi pembiayaan, serta pelibatan penghuni dalam menjaga dan mengelola lingkungan tempat tinggal. Program Rusunami tidak hanya menyediakan solusi untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak, tetapi juga mendukung pengembangan perkotaan yang inklusif dan berkelanjutan (Prayogo et al., 2021). Dengan perencanaan yang baik dan dukungan dari berbagai pihak, program ini diharapkan mampu mengatasi tantangan penyediaan hunian di kawasan perkotaan sekaligus mengurangi kesenjangan sosial yang disebabkan oleh keterbatasan akses terhadap perumahan.

### **3. METODE PENELITIAN**

#### **Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif dengan studi kasus. Pendekatan ini dipilih untuk menggali secara mendalam keberlanjutan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) sebagai solusi hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Surabaya. Studi kasus ini memungkinkan analisis kontekstual berdasarkan pengalaman langsung penghuni dan pemangku kepentingan lainnya.

#### **Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini adalah mengeksplorasi keberlanjutan program Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) di Surabaya sebagai solusi hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Penelitian ini menyoroti keberlanjutan program berdasarkan indikator Teori Hunian Layak UN-Habitat, meliputi kepemilikan yang aman, keterjangkauan harga, kelayakan huni, aksesibilitas, lokasi strategis, dan ketersediaan layanan dasar. Selain itu, penelitian ini juga mengidentifikasi tantangan dan peluang yang dihadapi dalam implementasi program Rusunami di Surabaya, dengan tujuan memahami efektivitas program dari perspektif penghuni dan pemangku kepentingan lainnya.

#### **Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini berfokus pada kawasan Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) di Surabaya, yang dipilih berdasarkan kriteria tertentu. Lokasi-lokasi tersebut mencakup wilayah dengan tingkat hunian yang cukup tinggi oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), sehingga dapat memberikan gambaran yang representatif terkait pelaksanaan program Rusunami. Selain itu, pemilihan lokasi juga mempertimbangkan karakteristik lingkungan perkotaan Surabaya, meliputi wilayah pusat kota yang padat, wilayah timur dengan dominasi kawasan industri, wilayah barat yang berkembang sebagai permukiman baru, dan wilayah selatan yang mengalami urbanisasi. Dengan pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu menangkap variasi kondisi fisik, sosial, dan ekonomi di setiap wilayah Rusunami yang menjadi fokus kajian.

#### **Populasi dan Sampel Penelitian**

Populasi penelitian ini adalah seluruh penghuni Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) di Surabaya yang termasuk dalam kategori Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Pengambilan sampel dilakukan menggunakan teknik purposive sampling dengan

kriteria penghuni yang telah tinggal di Rusunami lebih dari satu tahun. Kriteria ini ditetapkan untuk memastikan bahwa sampel memiliki pengalaman langsung terkait dengan fasilitas, layanan, dan program Rusunami. Pemilihan sampel ini bertujuan untuk memperoleh data yang representatif terkait kondisi aktual dan keberlanjutan program Rusunami.

#### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Karakteristik Penerima Manfaat Rusunami di Surabaya**

Penerima manfaat Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) di Surabaya sebagian besar berasal dari Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang menghadapi kendala dalam mendapatkan hunian layak akibat tingginya harga properti komersial. Program Rusunami, sebagaimana dijelaskan oleh Hidayati et al., (2023), dirancang untuk menyediakan solusi hunian terjangkau dengan sistem kepemilikan bagi kelompok masyarakat yang kurang terjangkau oleh pasar perumahan. Untuk merealisasikan tujuan ini, Pemerintah Kota Surabaya meluncurkan pembangunan Rusunami pada awal tahun 2024 sebagai langkah konkret dalam mengatasi permasalahan perumahan bagi masyarakat kelas menengah ke bawah.

Rusunami adalah salah satu program pemerintah yang dikenal sebagai proyek “1000 Menara” dengan bangunan bertingkat lebih dari delapan lantai yang menyerupai apartemen bersubsidi (Yuliasari et al., 2023). Berbeda dengan apartemen pada umumnya, Rusunami dibangun dan dikhususkan untuk dimiliki oleh MBR yang belum memiliki rumah layak huni. Rusunami memiliki keunggulan utama dibandingkan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) yaitu dalam aspek kepemilikan. Rusunami menawarkan kepemilikan permanen kepada penghuni, di mana pemilik pertama akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang dapat digunakan sebagai agunan pinjaman. Sebaliknya, Rusunawa hanya bersifat sewa, sehingga penghuninya tidak memiliki hak milik atas unit yang ditempati. Perbedaan ini juga terlihat dalam skema pembiayaan, di mana Rusunami lebih fokus pada cicilan terjangkau untuk mendukung masyarakat berpenghasilan rendah dalam mewujudkan kepemilikan rumah layak huni (Eldani, 2023).

Pembangunan Rusunami didukung oleh Kementerian PUPR dengan menggunakan sistem Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG), yang serupa dengan Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) (Rubiati, 2023). Dalam hal ini, bangunan Rusunami harus memenuhi beberapa persyaratan, antara lain (Andarwati et al., 2024):

- a) Setiap unit Rusunami memiliki ukuran minimal 18 meter persegi dengan lebar minimal 3 meter.

- b) Unit Rusunami dilengkapi dengan ruang utama (seperti kamar tidur) dan fasilitas pendukung lainnya, seperti listrik, ventilasi, pencahayaan, serta sistem pemompaan air yang memadai.
- c) Pemilik unit Rusunami akan memperoleh Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang sah, baik atas nama perorangan maupun badan hukum.
- d) Unit Rusunami harus digunakan oleh pemiliknya sendiri dan tidak dapat dipindahtangankan dalam waktu tertentu.

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No 269/PMK.010/2015 tentang Batasan Harga Jual Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik dan Penghasilan Bagi Orang Pribadi yang Memperoleh Unit Hunian Rumah Susun Sederhana Milik, harga jual Rusunami tidak boleh lebih dari Rp 250 juta untuk unit berukuran 21-36 meter persegi. Selain itu, perlu dipahami bahwa rusunami dapat dibeli oleh semua orang, namun hanya orang yang memenuhi kriteria tertentu yang berhak mendapatkan subsidi dari pemerintah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 7/PERMEN/M/2007. Berikut adalah persyaratan untuk membeli Rusunami dengan subsidi pemerintah (Mustika, 2024):

- a) Pemohon harus berstatus Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisili di Indonesia.
- b) Pemohon harus berusia minimal 21 tahun atau sudah menikah.
- c) Pemohon belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah terkait kepemilikan rumah yang dibuktikan dengan surat pengantar dari kelurahan.
- d) Penghasilan pokok pemohon tidak lebih dari Rp7 juta per bulan dengan masa kerja minimal satu tahun.
- e) Pemohon harus memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 7/PERMEN/M/2007).

Selain ditujukan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pemerintah Kota Surabaya juga menyediakan subsidi Rusunami untuk Aparatur Sipil Negara (ASN) di Surabaya dengan golongan I dan II yang memiliki KTP Surabaya, melalui skema cicilan yang lebih terjangkau (Habib & Mustopa, 2024). Program ini juga menjadi alternatif bagi penghuni Rusunawa yang tidak lagi termasuk dalam kategori MBR, dengan menyediakan hunian permanen melalui skema cicilan rendah. Program Rusunami memberikan solusi signifikan bagi masyarakat yang kesulitan membeli rumah komersial. Namun, tantangan utamanya adalah memastikan keberlanjutan penggunaan unit serta menjaga agar Rusunami tetap efektif dalam memenuhi kebutuhan hunian masyarakat berpenghasilan rendah dalam jangka panjang.



## **Skema Pembiayaan dan Aksesibilitas Rusunami di Surabaya**

Skema pembiayaan Rusunami di Surabaya dirancang untuk memastikan bahwa program ini dapat diakses oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang membutuhkan hunian terjangkau. Sebagai bagian dari inisiatif pemerintah untuk mengatasi masalah perumahan, harga jual unit Rusunami dibatasi hingga Rp250 juta untuk ukuran 21-36 meter persegi (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2015). Harga ini lebih terjangkau dibandingkan dengan properti komersial, namun tetap memerlukan skema pembiayaan yang dapat mendukung aksesibilitas bagi kelompok sasaran. Untuk memfasilitasi masyarakat, pemerintah menawarkan opsi cicilan yang berlangsung antara 25 hingga 30 tahun dengan bunga yang rendah, menjadikan Rusunami sebagai solusi hunian jangka panjang yang lebih mudah diakses oleh MBR (Hakim & Hadi, 2022). Selain itu, berbagai jenis bantuan subsidi Rusunami juga disediakan, seperti subsidi selisih bunga hingga maksimal 5% (sesuai golongan), bantuan uang muka hingga Rp7 juta (sesuai golongan), serta pembebasan PPN yang semakin memudahkan masyarakat untuk memperoleh hunian layak dengan pembiayaan yang terjangkau (Nimbus, 2024).

Pemerintah Kota Surabaya juga memastikan bahwa program Rusunami ini dapat dijangkau oleh ASN golongan I dan II dengan cicilan yang lebih ringan. Kebijakan ini menunjukkan komitmen pemerintah untuk menyediakan hunian yang sesuai dengan kemampuan finansial masyarakat, terutama bagi mereka yang sebelumnya tinggal di rumah susun sewa (Rusunawa) namun belum mampu membeli rumah komersial. Dengan adanya subsidi ini, diharapkan ASN yang berpenghasilan terbatas dapat memiliki rumah yang memenuhi standar kualitas dan kenyamanan, sehingga meningkatkan kualitas hidup mereka (Anita, 2021).

Meskipun skema pembiayaan yang ditawarkan cukup terjangkau, aksesibilitas Rusunami juga dipengaruhi oleh beberapa faktor lain, seperti prosedur administratif yang kadang tidak sederhana. Salah satu hambatan utama adalah pemenuhan syarat administratif, seperti NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi. Bagi sebagian masyarakat yang belum memiliki akses penuh ke layanan perpajakan atau yang tidak paham mengenai prosedur administratif, hal ini bisa menjadi kendala. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk menyediakan fasilitas informasi dan pendampingan agar masyarakat dapat dengan mudah mengakses pembiayaan Rusunami.

Selain itu, meskipun harga Rusunami lebih terjangkau dibandingkan properti komersial, tantangan lain muncul terkait pengelolaan keuangan masyarakat berpenghasilan rendah yang belum terbiasa dengan cicilan jangka panjang. Untuk itu, program literasi

keuangan dan penyuluhan sangat dibutuhkan agar calon penghuni memahami cara mengelola cicilan mereka dengan baik, menghindari masalah keuangan yang bisa mengganggu kelancaran pembayaran dan keberlanjutan program. Keberhasilan skema pembiayaan ini sangat bergantung pada kemampuan masyarakat untuk mengelola keuangan mereka.

Secara keseluruhan, meskipun ada tantangan dalam implementasi skema pembiayaan Rusunami, program ini memberikan peluang besar bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Surabaya untuk memiliki hunian layak dengan harga terjangkau. Dukungan pemerintah dalam bentuk subsidi pembiayaan dan penyediaan cicilan yang fleksibel menjadi kunci untuk memastikan aksesibilitas. Namun, untuk mencapai keberlanjutan program, perlu ada upaya bersama agar calon penghuni siap secara finansial dan memahami mekanisme pembiayaan yang ditawarkan.

### **Kontribusi Rusunami dalam Memberikan Hunian Layak bagi MBR di Surabaya**

Rusunami di Surabaya telah memberikan kontribusi yang signifikan dalam menyediakan tempat tinggal yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Dengan harga yang lebih terjangkau dibandingkan properti komersial, Rusunami memberikan kesempatan kepada MBR untuk memiliki rumah dengan sistem kepemilikan permanen. Program ini tidak hanya mengatasi masalah terbatasnya akses perumahan bagi MBR, tetapi juga menawarkan rasa aman dan stabilitas jangka panjang melalui kepemilikan rumah, berbeda dengan rumah susun sewa (Rusunawa) yang bersifat sementara. Dengan skema cicilan jangka panjang, bunga rendah, serta subsidi pemerintah, Rusunami memungkinkan masyarakat berpenghasilan rendah untuk membeli rumah tanpa terbebani biaya yang tinggi.

Selain itu, program Rusunami juga berperan dalam meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan menyediakan hunian yang memenuhi standar kesehatan dan keselamatan. Setiap unit Rusunami dirancang dengan fasilitas yang memadai, seperti ventilasi yang baik, pencahayaan yang cukup, serta sistem sanitasi dan air yang sesuai standar. Fasilitas ini sangat penting bagi MBR yang sebelumnya tinggal di rumah yang tidak layak huni atau bahkan di kawasan kumuh. Dengan hunian yang layak, diharapkan dapat tercipta lingkungan yang lebih sehat dan meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosial penghuninya.

Lebih lanjut, kehadiran Rusunami turut berperan dalam mengurangi kesenjangan sosial dan ekonomi di Surabaya. Program ini memberikan kesempatan kepada masyarakat yang sebelumnya tidak mampu membeli rumah komersial untuk memiliki tempat tinggal yang sesuai dengan kebutuhan mereka. Dengan harga yang lebih terjangkau dan berbagai subsidi, MBR memiliki peluang untuk memperoleh hunian yang layak, yang pada gilirannya dapat

mengurangi ketimpangan dalam akses perumahan. Hal ini juga berpotensi menurunkan angka kemiskinan, meningkatkan mobilitas sosial, serta memperbaiki kualitas pendidikan dan kesehatan bagi keluarga yang tinggal di Rusunami.

Saat ini, Rusunami di Surabaya telah mulai dihuni oleh banyak keluarga berpenghasilan rendah. Terdapat sembilan lokasi Rusunami di Surabaya dengan 31 blok yang telah atau sedang dibangun. Program ini menunjukkan potensi besar dalam menyediakan solusi perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan hunian layak dengan harga terjangkau. Salah satu contohnya adalah Rusunami Eco Wonosakti, yang diresmikan pada 24 September 2024, yang dirancang untuk mengatasi masalah perumahan bagi masyarakat menengah ke bawah. Selain itu, proyek lainnya seperti Rusunami Wonorejo yang memiliki 24 unit dan masih dalam tahap penjualan, serta Rusunami Tambak Wedi yang direncanakan memiliki 20 lantai, juga menunjukkan perkembangan pesat dalam penyediaan hunian (Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Jawa Timur, 2024). Terdapat pula lokasi-lokasi lainnya seperti Rusunami Menanggal, Kedung Cowek, Bulak Banteng, Gunung Anyar, Medokan Ayu, dan Kenjeran, yang memanfaatkan lahan milik pemerintah kota setempat (Ariguno, 2024).

Secara keseluruhan, Rusunami di Surabaya memiliki kontribusi besar dalam menyediakan solusi perumahan bagi MBR. Selain memberikan akses kepemilikan rumah, Rusunami juga meningkatkan kualitas hidup penghuninya melalui fasilitas yang lebih baik dan lingkungan yang lebih sehat. Dengan skema pembiayaan yang fleksibel dan dukungan subsidi dari pemerintah, program ini menjadi salah satu solusi efektif untuk mengatasi masalah perumahan bagi MBR di Surabaya.

### **Efektivitas Rusunami sebagai Solusi Hunian Layak bagi MBR di Surabaya Menurut Teori Hunian Layak**

Dalam mengkaji keberlanjutan program Rusunami di Surabaya, efektivitasnya dapat dianalisis melalui perspektif Teori Hunian Layak (*Adequate Housing*) yang dikembangkan oleh UN-Habitat. Teori ini menekankan bahwa tempat tinggal yang layak adalah hak fundamental setiap individu, yang tidak hanya sekedar memiliki rumah, tetapi juga memastikan kualitas dan kondisi rumah yang mendukung kehidupan sehat dan bermartabat. Teori ini mencakup sejumlah indikator untuk menilai apakah sebuah hunian memenuhi standar kelayakan, antara lain kepemilikan yang aman, keterjangkauan, kelayakan huni, aksesibilitas, lokasi, dan ketersediaan layanan dasar seperti air bersih dan sanitasi (Andini & Harsono, 2023). Dalam penelitian ini, indikator kecukupan budaya (*cultural adequacy*) tidak dicantumkan, karena fokus dari program Rusunami lebih mengarah pada aspek fisik dan fungsional hunian

yang memenuhi kebutuhan dasar masyarakat berpenghasilan rendah, daripada pada aspek budaya.

Berikut adalah analisis mengenai efektivitas Rusunami di Surabaya berdasarkan indikator-indikator dalam Teori Hunian Layak:

a) Kepemilikan yang Aman (*Security of Tenure*)

Indikator ini berkaitan dengan jaminan hukum yang melindungi penghuni dari pengusuran paksa atau gangguan lainnya terhadap hak mereka atas tempat tinggal. Program Rusunami di Surabaya memberikan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah melalui skema cicilan jangka panjang dengan bunga rendah. Dengan kepemilikan yang permanen, penghuni dapat merasakan rasa aman dan stabilitas jangka panjang, berbeda dengan rumah susun sewa (Rusunawa) yang sifatnya sementara. Kepemilikan yang aman ini memberikan rasa nyaman dan memastikan penghuni tidak akan kehilangan tempat tinggal secara tiba-tiba (Sihombing, 2024).

b) Keterjangkauan (*Affordability*)

Keterjangkauan adalah indikator yang penting untuk menentukan apakah sebuah hunian dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah. Keterjangkauan mencakup biaya hunian, seperti cicilan, sewa, pajak, dan biaya operasional lainnya, yang tidak boleh membebani penghuni secara berlebihan sehingga mereka tetap dapat memenuhi kebutuhan dasar lainnya seperti pangan, pendidikan, dan kesehatan. Rusunami menawarkan harga yang lebih terjangkau dibandingkan dengan properti komersial lainnya dan juga menyediakan berbagai bentuk subsidi pemerintah, seperti subsidi bunga, pembebasan PPN, dan uang muka yang rendah. Skema cicilan yang fleksibel memudahkan masyarakat MBR untuk memiliki rumah sesuai dengan kemampuan finansial mereka.

c) Kelayakan Huni (*Habitability*)

Kelayakan huni mengacu pada kualitas fisik bangunan yang harus memenuhi standar kesehatan dan keselamatan. Rusunami di Surabaya dibangun dengan bahan yang memenuhi standar kualitas yang baik dan tahan lama. Setiap unit Rusunami dilengkapi dengan ventilasi yang memadai, pencahayaan alami yang cukup, serta sistem sanitasi yang memenuhi standar (Qafpandya et al., 2023). Hal ini menciptakan lingkungan yang sehat dan nyaman bagi penghuni, serta mendukung kualitas hidup mereka.

d) Aksesibilitas (*Accessibility*)

Aksesibilitas menilai sejauh mana penghuni dapat dengan mudah mengakses hunian mereka, baik dari sisi lokasi maupun prosedur administratif. Program Rusunami di Surabaya telah menyediakan berbagai opsi pembayaran yang fleksibel, namun kendala administratif tetap menjadi tantangan, terutama terkait persyaratan NPWP dan SPT Tahunan PPh yang membatasi kalangan MBR. Penyederhanaan prosedur administratif akan meningkatkan aksesibilitas bagi lebih banyak orang yang membutuhkan hunian layak.

e) Lokasi (*Location*)

Lokasi hunian merupakan faktor penting dalam menilai kelayakan suatu hunian. Rusunami di Surabaya dibangun di lokasi yang strategis dan mudah dijangkau, dekat dengan fasilitas umum, transportasi, dan pusat kegiatan ekonomi. Lokasi-lokasi seperti di Eco Wonosakti dan Wonorejo mempermudah penghuni dalam mengakses berbagai fasilitas dasar dan juga meningkatkan kualitas hidup mereka dengan memberi peluang untuk mobilitas sosial yang lebih baik.

f) Ketersediaan Layanan Dasar (*Availability of Services*)

Layanan dasar seperti akses terhadap air bersih, sanitasi, dan fasilitas kesehatan adalah elemen penting dalam memastikan hunian layak. Rusunami di Surabaya telah dilengkapi dengan berbagai layanan dasar yang memenuhi standar, seperti penyediaan air bersih, sanitasi yang layak, serta fasilitas umum yang memadai (Wulandari et al., 2024). Hal ini penting untuk menciptakan lingkungan yang sehat dan mendukung kesejahteraan penghuni.

Secara keseluruhan, meskipun terdapat tantangan dalam hal aksesibilitas administratif, program Rusunami di Surabaya telah menunjukkan efektivitas dalam memenuhi sebagian besar indikator Teori Hunian Layak. Program ini telah memberikan solusi signifikan dalam menyediakan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan memperhatikan berbagai aspek yang mendukung kualitas hidup penghuni. Keberlanjutan program ini dapat lebih ditingkatkan dengan penyederhanaan prosedur administratif dan peningkatan aksesibilitas, yang memungkinkan lebih banyak kalangan berpenghasilan rendah dapat merasakan manfaat dari program ini.

## **5. KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan hasil penelitian, program Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami) di Surabaya telah berhasil memberikan solusi hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program ini menawarkan kepemilikan rumah permanen dengan skema pembiayaan yang terjangkau, didukung oleh subsidi pemerintah yang mempermudah akses masyarakat terhadap hunian yang sesuai dengan kebutuhan dasar mereka. Berdasarkan indikator Teori Hunian Layak, Rusunami memenuhi sebagian besar kriteria yang diperlukan, seperti kepemilikan yang aman, keterjangkauan, kelayakan huni, aksesibilitas, lokasi strategis, serta ketersediaan layanan dasar yang memadai. Namun, kendala administratif seperti persyaratan NPWP dan SPT Tahunan PPh masih menjadi hambatan bagi sebagian MBR dalam mengakses program ini. Keberlanjutan program ini juga tergantung pada kemampuan masyarakat untuk mengelola keuangan dan memahami mekanisme pembiayaan jangka panjang yang ditawarkan.

Sebagai saran, pemerintah perlu menyederhanakan prosedur administratif serta menyediakan lebih banyak layanan informasi dan pendampingan kepada calon penghuni Rusunami untuk meningkatkan aksesibilitas. Selain itu, literasi keuangan juga perlu diperkuat agar masyarakat dapat mengelola cicilan dengan baik, memastikan kelancaran pembayaran, dan mendukung keberlanjutan program. Untuk penelitian selanjutnya, perlu dilakukan kajian lebih mendalam terkait dampak sosial dan ekonomi jangka panjang dari kepemilikan Rusunami bagi penghuninya, serta bagaimana program ini dapat diperluas ke daerah lain dengan tantangan serupa.

## **6. UCAPAN TERIMA KASIH**

Penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam penyelesaian penelitian ini. Penghargaan khusus ditujukan kepada pihak-pihak yang telah menyediakan data, informasi, dan wawasan berharga, serta memberikan bimbingan yang tak ternilai sepanjang proses penelitian. Dukungan yang diberikan, baik secara moral, teknis, maupun intelektual, sangat berperan dalam penyempurnaan penelitian ini. Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menjadi referensi yang bermanfaat bagi para pembaca.

## DAFTAR REFERENSI

- Abietya, S., Sujatmiko, & Fadlurahman. (2020). Tingkat efektivitas pembangunan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Rusunawa Tanggulrejo Kecamatan Tempuran Kabupaten Magelang. *Jurnal Mahasiswa Administrasi Negara (JMAN)*, 4(2), 32–39.
- Andarwati, R. A., Rolalisasi, A., & Murti, F. (2024). Kriteria pemilihan tapak pada perancangan rumah susun sederhana milik di Medokan Ayu Surabaya. *Jurnal Arsitektur DASENG*, 13(3), 34–45. <https://doi.org/10.35793/daseng.v13i3.57266>
- Andini, R. A., & Harsono, D. (2023). Efektivitas kebijakan rumah susun sederhana sewa bagi masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Yogyakarta. *Journal of Public Policy and Administration Research*, 8(1), 1–19.
- Anita, J. (2021). Perkembangan kebijakan publik dan program bidang perumahan dan permukiman di Indonesia. *Jurnal Arsitektur TERRACOTTA*, 3(1), 12–24. <https://doi.org/5179>
- Ariguno, F. B. (2024). Perancangan rumah susun sederhana milik di Surabaya dengan pendekatan arsitektur humanisme. Fakultas Sains dan Teknologi: UIN Sunan Ampel Surabaya.
- Darmawan, A. D. (2024). Data BPS 2024, 21,47% penduduk Kota Surabaya masih anak-anak. *Katadata Media Network*. <https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/c97354cd852ed9e/data-bps-2024-21-47-penduduk-kota-surabaya-masih-anak-anak#:~:text=Jumlah%20penduduk%20di%20Kota%20Surabaya%20tercatat%203%2C02%20juta%20jiwa%2C%20ini%20sebesar%200%2C82%25>
- Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Jawa Timur. (2024). Pemkot Surabaya mulai bangun Rusunami awal tahun 2024. *Kominfo Jatim*. <https://kominfo.jatimprov.go.id/berita/pemkot-surabaya-mulai-bangun-rusunami-awal-tahun-2024>
- Eldani, E. K. (2023). Rumah susun sederhana untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Semarang dengan pendekatan arsitektur ekologi. Fakultas Arsitektur dan Desain: Universitas Katholik Soegijapranata Semarang.
- Febriyanti, I. D., Ritnalani, L. N. M. A., Irawan, F. A., & Sudiby, A. (2024). Sosialisasi rumah sehat dan layak huni pada ibu PKK di Dusun Kaliwarak Desa Kemetul Kecamatan Susukan. *Jurnal Pemberdayaan Masyarakat Mandiri Indonesia*, 7(4), 28–34. <https://e-abdimas.unw.ac.id/index.php/jpmmi/article/view/467/230>
- Habib, H., & Mustopa. (2024). Wali Kota Surabaya resmikan Rusunami untuk warga berpenghasilan rendah. *Media Kolaborasi Indonesia*. <https://ketik.co.id/berita/wali-kota-surabaya-resmikan-rusunami-untuk-warga-berpenghasilan-rendah>
- Hakim, A., & Hadi, B. S. (2022). DPRKPP: Pembangunan Rusunami di Surabaya untuk warga lepas status MBR. *Antara News: Kantor Berita Indonesia*. <https://www.antarane.ws.com/berita/2975241/dprkpp-pembangunan-rusunami-di-surabaya-untuk-warga-lepas-status-mbr>

- Harahap, F., & Novarini, N. (2023). Information needs of low-income community groups. *Jurnal Ekonomi Dan Pembangunan*, 19(2), 123–134.
- Hidayati, Z., Noviana, M., Fitria, D., Thamrin, N. H., & Hayati, A. N. (2023). Perencanaan Rusunami rumah difabel dengan fokus aksesibilitas di Samarinda. *Jurnal Kreatif: Desain Produk Industri Dan Arsitektur*, 11(2), 30–38. <https://doi.org/10.46964/jkdpia.v11i2.425>
- Husni, H., & Mustopa. (2024). Rusunami jadi solusi Pemkot Surabaya hadapi panjangnya antrean Rusunawa. *Media Kolaborasi Indonesia*. <https://ketik.co.id/berita/rusunami-jadi-solusi-pemkot-surabaya-hadapi-panjangnya-antrean-rusunawa>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2015). Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 269/PMK.010/2015 tentang batasan harga jual unit hunian rumah susun sederhana milik dan penghasilan bagi orang pribadi yang memperoleh unit hunian rumah susun sederhana milik. <https://jdih.kemenkeu.go.id/FullText/2015/269~PMK.010~2015Per.pdf>
- Mustika, D. I. (2024). Mengenal Rusunami: Persyaratan dan cara memilikinya. *Knight Frank Indonesia*. <https://kfmap.asia/blog/mengenal-rusunami-persyaratan-dan-cara-memilikinya/2953>
- Nimbus. (2024). Mengenal Rusunami, cara beli, dan bedanya dengan Rusunawa. *PT. Cyberindo Sinergi System*. <https://nimbus9.tech/blog/rusunami-adalah/>
- Prasetyo, D. T., & Trihamdani, A. R. (2022). Cost-benefit analysis of building energy retrofitting techniques for typical existing middle-class apartment (Rusunami) in Indonesia. *Proceedings of the 6th International Conference on Indonesian Architecture and Planning*, 61–71.
- Prasojo, W., & Pakpahan, N. F. D. B. (2014). Analisis tingkat kepuasan penghuni pada hunian rumah susun ditinjau terhadap kualitas bangunan di wilayah Surabaya. *Jurnal Rekayasa Teknik Sipil*, 3(1), 54–62.
- Prayogo, A., Laras, M. P., Maulana, I. A., Eka, K., & Dewi, S. (2021). Perancangan Rusunami di Kota Batam dengan pendekatan arsitektur bioklimatik. *Sigma Teknika*, 4(2), 335–343.
- Qafpandya, A., Setyaningsih, W., & Hardianana, A. (2023). Penerapan prinsip fleksibilitas pada desain rumah susun di Surabaya. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Arsitektur*, 6(3), 1033–1044.
- Rahman, F. (2023). Program penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui skema hunian terjangkau milik di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. *Fakultas Administrasi Publik: Politeknik STIA LAN Jakarta*. <https://repository.stialan.ac.id/id/eprint/21/1/021> TMPD 2023 - Faisal Rahman-BAB I.pdf
- Rubiati, B. (2023). Kepemilikan rumah susun umum yang dibangun di atas tanah barang milik negara/daerah. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 6(2), 206–220. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1337>



- Rujito, S. (2024). Kebijakan dan strategi penanganan rumah tidak layak huni di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Pembangunan Daerah*, 1(1), 32–56. <https://doi.org/10.36762/jpd.v1i1.1210>
- Sihombing, N. M. (2024). Analisis hukum terhadap pelaksanaan hak servituit bagi penghuni rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Fakultas Hukum: Universitas HKBP Nommensen.
- Wabula, W. F., Soselisa, P. S., & Pattimukay, H. V. R. (2024). Implementasi program rehabilitasi rumah tidak layak huni di Negeri Rumah Tiga Kota Ambon. *Jurnal Darma Agung*, 32(3), 435–448. <https://doi.org/https://dx.doi.org.10.46930/ojsuda.v32i3.4405>
- Wulandari, N., Wulandari, S., Nahdalina, Sejati, W., & Wijayanti, Y. (2024). Analisis potensi program pengembangan perumahan dan permukiman. *Jurnal Ilmiah Desain Dan Konstruksi*, 23(1), 78–89.
- Yuliasari, I., Anto, A. A., & Widyawati, K. (2023). Evaluasi penerapan solar wall pada bangunan dengan pendekatan sustainable development. *Applicable Innovation of Engineering and Science Research*, 15(1), 381–387.