

ASPEK RUANG PUBLIK PADA RUANG EKONOMI INFORMAL RUSUNAWA DI SURABAYA

ASPECTS OF PUBLIC SPACE IN THE INFORMAL ECONOMIC SPACES AT LOW-COST APARTMENT BUILDING (RUSUNAWA) IN SURABAYA

Budi Prayitno¹, Aditha Agung Prakoso², Dedi Hantono³, Zubair Butudoka⁴, Danang Yulisaksono⁵

¹Departement Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Universitas Gadjah Mada
Yogyakarta, budi.prayitno@ugm.ac.id

²Program Studi Kepariwisata, Sekolah Tinggi Pariwisata Ambarrukmo
(STIPRAM) Yogyakarta, adithaprakoso@stipram.ac.id

³Program Studi Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Jakarta,
dedihantono@umj.ac.id

⁴Jurusan Teknik Arsitektur, Universitas Tadulako Palu,
zubairbutudokaindonesia@gmail.com

⁵ Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta, dyulisaksono@gmail.com

Abstrak : Kebutuhan manusia akan mata pencaharian, telah menjadi hal yang penting sebagai usaha untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya. Oleh sebab itu, salah satu peluang pekerjaan yang dapat dilakukan adalah bekerja pada sektor informal. Sektor informal tersebut muncul juga pada ruang-ruang publik, salah satunya pada rumah susun sederhana sewa (rusunawa), dengan bentuk warung makan maupun kelontong pada koridor, taman bermain atau area parkir rusunawa. Studi ini melihat tentang perkembangan fungsi rusunawa sebagai tempat tinggal menjadi ruang ekonomi informal pada rusunawa yang ada di Kota Surabaya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, dengan menghubungkan kolerasi antara ruang publik dan ruang ekonomi informal (logic model analysis dan cross-case synthesis). Sehingga dapat memberikan pengetahuan tentang perencanaan dan pengembangan rusunawa ke depan, sebagai pedoman kebijakan mengenai perencanaan dan pengembangan rusunawa. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, aspek desain dan fungsi rusunawa telah dilakukan sesuai dengan kebutuhan rusunawa. Munculnya ruang-ruang ekonomi pada ruang yang tidak seharusnya tersebut sangat dipengaruhi oleh aspek pengelolaan.

Kata kunci : Ruang Publik, Ruang Ekonomi Informal, Rusunawa, Surabaya

Abstract : The human needs for livelihood have become important part as an effort to maintain its survival. Therefore, one of the job opportunities that can be done is to work in the informal sector. The informal sector also appears in public spaces, the example is at low-cost apartment building (rusunawa), such as food stalls and grocery stores in corridors, playgrounds or parking areas of rusunawa. This study looks at the development of the function of the rusunawa as a residence into an informal economic space in the Rusunawa in the City of Surabaya. This study used a qualitative descriptive method, by connecting the correlation between the public space and the informal economy space (logic model analysis and cross-case synthesis). So that it can provide knowledge about the planning and development of rusunawa in the future, as policy guidelines regarding the planning and development of rusunawa. From the results of the research that has been carried out, the design and function aspects of the rusunawa have been carried out in accordance with the needs of the rusunawa. The emergence of economic spaces in spaces that should not be greatly influenced by management aspects.

Keywords : Public Space, Informal Economic Space, Affordable Rental Apartments, Surabaya

1. PENDAHULUAN

1.1 Kontribusi Sektor Informal pada Ekonomi Masyarakat

Variasi mata pencaharian terus mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Manusia mengusahakan berbagai macam cara untuk membuat dirinya agar bertahan hidup dengan menggeluti berbagai jenis pekerjaan. Salah satunya adalah mata pencaharian yang bergerak dalam sektor informal. Ghecham (2017) mengatakan bahwa studi mengenai sektor informal memiliki dampak terhadap pembangunan ekonomi. Informalitas ekonomi seiring dengan berkurangnya pemungutan pajak untuk negara, tenaga kerja yang tidak terlindung secara sosial dan terbatasnya investasi dari perusahaan. Dampaknya adalah layanan publik kurang mendukung, pekerja kurang produktif dan tidak mendapatkan bayaran yang efisien dari perusahaan. Hal ini merupakan ancaman universal bagi masa depan banyak negara, mengingat besarnya ekonomi informal dalam perekonomian global pada umumnya dan di negara yang kurang berkembang pada khususnya. Ghecham (2017), menambahkan bahwa sektor informal menyediakan wadah bagi individu dan perusahaan untuk terjun pada dunia kewirausahaan untuk memperoleh pendapatan. Wadah ini tidak lagi terbatas pada aktifitas marginal namun cukup signifikan dalam mengakomodasi perusahaan yang bergerak dalam manufaktur.

Beberapa konsep awal percaya bahwa sektor informal cukup beraneka ragam dan heterogen agar menjadi konsep yang bermakna untuk dipahami (Peattie, 1980; Peattie, 1987; Richardson, 1984). Namun, semakin banyak penelitian baru-baru ini mengakui bahwa ekonomi informal secara signifikan berkontribusi terhadap pekerjaan dan luaran ekonomi sehingga hal ini tidak dapat diabaikan (Goldberg and Pavcnik, 2003; Carr and Chen, 2004). Ekonomi informal mengacu pada “rangkaian aktivitas ilegal dan sah (untuk beberapa kelompok besar) dimana para aktor mengenali dan memanfaatkan peluang” (Mukherjee, 2016). Ekonomi informal secara umum dipahami sebagai kegiatan ekonomi yang sebagian besar berada di luar lingkup peraturan resmi, apakah karena peraturan tidak berlaku atau melalui beberapa kombinasi penegakan dan penghindaran yang lemah. Menurut International Labour Office (2004) ekonomi informal perkotaan mencakup beragam kegiatan, mulai dari pedagang kaki lima ke layanan domestik, dari usaha rumahan hingga karyawan informal perusahaan formal, dan dari pemilahan sampah hingga pertanian perkotaan. Sementara mereka yang beroperasi di ekonomi informal sering dikenakan sanksi karena tidak mematuhi peraturan resmi, kegiatan ekonomi informal tidak boleh semata-mata disalahartikan dengan barang dan jasa ilegal.

Sektor informal telah menjadi persoalan yang serius bagi negara-negara berkembang (Ghecham, 2017: 594). Mukherjee (2016), mengklaim bahwa sektor informal muncul sebagai alasan utama kemiskinan dan pengangguran. Di Indonesia, keberadaan sektor informal yang sangat besar masih merupakan pemberi pekerjaan bagi sebagian besar angkatan kerja di Indonesia. Lemahnya program jaminan sosial membuat mereka yang tidak dapat mengakses pekerjaan di sektor formal terpaksa mencari penghasilan di bidang informal demi bertahan hidup. Sektor ini pula yang menjadi penyelamat Indonesia ketika krisis ekonomi di saat sektor formal tidak bisa lagi menampung derasnya penawaran tenaga kerja (Noeraini, 2013).

1.2 Ekonomi Informal pada Ruang Publik

Ekonomi informal ini biasanya dijumpai di ruang publik yang dipergunakan oleh pekerja informal. Timbulnya kegiatan tersebut disebabkan oleh adanya pemenuhan kebutuhan

hidup dengan cara menciptakan lapangan kerja sendiri atau *self employed*. Ruang publik (*Public Space*) memiliki peranan penting dalam pembangunan. Ruang publik dapat membangun rasa komunitas, identitas dan budaya masyarakat, tidak hanya itu namun juga memfasilitasi interaksi sosial, pembangunan ekonomi dan revitalisasi masyarakat. Penggunaan ruang publik secara terus-menerus dengan pemeliharaan yang baik, sehat dan aman, maka menjadikannya tempat yang menarik untuk bekerja dan ditinggali (Mehaffy, 2019). Ruang Publik menurut Pradinie et al. (2016) merupakan istilah untuk: *'place to be public'* *'place to be free'* dimana tidak ada satupun peraturan yang dapat di aplikasikan di ruang publik tersebut, kecuali terdapat hukum yang tertulis tentang itu. Tempat ini dianggap menjadi tempat yang mana masyarakat dari suatu kota mempunyai akses dan bebas menikmati hak penggunaan dari tempat tersebut. S. Carr et al. (1992) mendefinisikan ruang publik sebagai “ruang terbuka dan dapat diakses umum” yang memfasilitasi kegiatan populer yang diperlukan untuk membangun komunitas dan merupakan tempat yang tersedia bagi semua orang dan melayani kegunaannya sebagai tempat dimana orang-rang dapat bertemu dan berinteraksi. Ruang publik ini berfungsi juga sebagai keseimbangan lingkungan dan fasilitas umum sehingga perlu dijaga agar tidak menjadi ruang yang diprivatisasi (Hantono and Ariantantrie, 2018).

Perkembangan sektor ekonomi informal yang terjadi di ruang publik menimbulkan pengaruh yang signifikan bagi kehidupan masyarakat. Salah satunya, bagi penghuni ruang publik di area Rusunawa (rumah susun sederhana sewa) yang ada di Surabaya. Seperti yang di jelaskan oleh Pratiwi (2016) bahwa ruang publik juga menjadi tempat untuk mencari keuntungan, hal ini juga tampak di rusunawa yang mereka tinggali tersebut, dengan menjadi tempat bagi mereka untuk melakukan kegiatan ekonomi dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, Mata pencaharian mereka sebagian besar bergerak di sektor ekonomi informal yaitu sebagai pedagang, penjual jasa serta beberapa bekerja di sektor formal.



Gambar 1 : Ruang Ekonomi di Rusunawa yang Memanfaatkan Benda Bersama (taman, tempat bermain, dan tempat parkir)

Pada Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun, dijelaskan bahwa rumah susun merupakan bangunan yang digunakan untuk tempat hunian dengan benda bersama, yang berarti benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dan wajib memisahkan antara sarusun dengan benda bersama. Sehingga penggunaan ruang bersama ini perlu mendapatkan izin. Bahkan pada pasal 99 menjelaskan bahwa terdapat pelarangan untuk mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun. Benda bersama yang dimaksud dalam rumah susun ini, antara lain: ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun. Hal ini tentu menjadi masalah tentang penggunaan ruang publik atau benda bersama pada rusunawa, baik secara formal maupun informal.

Rusunawa kerap menjadi obyek penelitian di Indonesia, tema tentang pengelolaan, penghuni dan desain menjadi tema yang sering dibahas dalam penelitian tentang rusunawa. Soukotta, Sompie, and Timboeleng (2013); Sari (2016); Setiadi (2015); Lumbantoruan and Ritohardoyo (2014); dan, Mawardi et al. (2020) meneliti tentang evaluasi faktor pengelolaan rusunawa dan pengaruh-pengaruhnya. Brenda (2014) dan Zain, Khaliesh, and Sari (2015), yang melihat dari sisi desain dan karakteristik dari rumah susun sederhana sewa. Serta Pratama and Rachmawati (2016); Irfiyanti and Widjonarko (2014); Kusumaningsih, Astuti, and Rini (2019); dan, Widyawati (2019), yang meneliti tentang preferensi pemanfaatan rusunawa dan respon lingkungannya. Meskipun demikian, penelitian tentang perkembangan fungsi rusunawa sebagai tempat tinggal menjadi ruang usaha (*economic informal*), terutama yang berkaitan dengan ruang publik dengan aspek desain, fungsi, dan pengelolaan yang dikembangkan oleh Beng-Huat and Edwards (1992) perlu dibahas lebih lanjut. Oleh karena itu penelitian ini melihat tentang perkembangan fungsi rusunawa sebagai tempat tinggal menjadi ruang ekonomi informal pada rusunawa yang ada di Kota Surabaya, terutama dalam ruang publik (benda bersama) pada rusunawa yang tetap digunakan untuk kegiatan ekonomi, meskipun peraturan telah melarangnya. Hal ini diduga karena kelemahan dari desain, fungsi dan pengelolaan dari rusunawa tersebut. Temuan dari penelitian ini dapat memberikan pengetahuan tentang perencanaan dan pengembangan rusunawa ke depan, sebagai pedoman kebijakan mengenai perencanaan dan pengembangan rusunawa yang lebih baik.

2. METODE PENELITIAN

2.1 Pemilihan Metode

Penelitian ini adalah penelitian yang menggunakan metode kualitatif studi kasus jamak, pemilihan metode ini disebabkan adanya ketidakjelasan tentang sebab kemunculan ruang ekonomi informal pada rusunawa. Seperti yang dijelaskan oleh Creswell (2015) bahwa metode studi kasus digunakan sebagai alat untuk melengkapi, modifikasi dan pengayaan teori, dalam hal ini tentang ruang publik atau benda bersama di rusunawa. Penelitian studi kasus merupakan penelitian yang melibatkan beragam sumber informasi, dan menjabarkan deskripsi kasus untuk mengeksplorasi suatu fenomena (Creswell, 2015; Stake, 2006; Yin, 2014).

2.2 Pemilihan Kasus

Studi kasus jamak (*multi-case study*) dipilih dengan alasan untuk dapat mengeneralisasi temuan, sehingga data lebih detil serta hasil penelitian dapat lebih jelas dan terperinci (Yin, 2014). Pemilihan studi kasus jamak ini dimaksudkan untuk mengetahui beragam perspektif tentang isu dan benang merahnya, agar saat dikaji dapat menjelaskan karakteristiknya secara rinci (Creswell, 2015).

Dari beberapa rusunawa yang ada di Kota Surabaya, penelitian ini memilih 6 rusunawa sebagai lokus dalam penelitian ini. Keenam rusunawa tersebut dipilih dengan alasan adanya penggunaan ruang publik atau benda bersama sebagai ruang ekonomi informal pada rusunawa tersebut. Selain itu, kemudahan izin akan akses bangunan juga menjadi alasan pemilihan lokasi penelitian. Berikut lokasi penelitiannya.

- a. Rusunawa Dupak Bangunrejo, Jl. Dupak Bangunrejo No.2, Dupak, Krembangan
- b. Rusunawa Sombo, Jl. Sombo
- c. Rusunawa Grudo, Jl. Grudo, Tegalsari
- d. Rusunawa Urip Sumoharjo, Jl. Urip Sumoharjo, Embong Kaliasin
- e. Rusunawa Penjaringan Sari 1 dan 2, Jl. Penjaringan Sari Timur, Penjaringan Sari, Rungkut, dan
- f. Rusunawa Penjaringan Sari 3, Jl. Penjaringan Sari Timur, Penjaringan Sari, Rungkut.



Gambar 2 : Unit Analisis Penelitian. Atas: Dupak Bangunrejo, Sombo, Grudo (ki-ka)
Bawah: Urip Sumoharjo, Penjaringan Sari 1 dan 2, Penjaringan Sari 3 (ki-ka)

2.3 Metode Pengumpulan dan Analisis Data

Pengumpulan data pada metode studi kasus dilakukan dengan mengumpulkan dari 6 sumber data (Yin, 2006), dari keenam sumber data tersebut, penelitian ini menggunakan dokumentasi, rekaman arsip, observasi, dan wawancara, dengan informan dari penghuni rusunawa. Setelah dikumpulkan data penelitian, maka selanjutnya akan di analisis dengan tahap analisis yang disampaikan oleh Yin (2009), yaitu *logic model* dan *cross case synthesis*. *Logic model* adalah penggambaran naratif atau grafis dari proses yang ada di kehidupan nyata yang mengkomunikasikan asumsi yang mendasari suatu diharapkan mengarah hasil tertentu. Penggambaran ini berupa rangkaian sebab akibat yang bersifat

berurutan dan berulang (McCawley, 2001; Yin, 2014). Sedangkan *cross case synthesis* merupakan metode analisis yang tepat untuk kasus jamak, untuk menemukan sesuatu yang baru dan membandingkan secara mendalam untuk melihat persamaan dan perbedaan (Yin, 2014). Perbandingan kasus ini akan analisis dengan membuat matriks, sehingga akan mudah untuk mendapatkan pola dan dapat digeneralisasikan.

3. HASIL DAN TEMUAN

Menurut undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun, benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Kepemilikan bagian/benda bersama tersebut berbeda dengan sarusun yang merupakan hak milik, karena bersifat hak bersama. Benda bersama yang dimaksud dalam rusun ini, antara lain: ruang pertemuan, tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, dan tempat parkir yang terpisah atau menyatu dengan struktur bangunan rumah susun. Sedangkan bagian bersama, antara lain: fondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, selasar, saluran, pipa, jaringan listrik, gas, dan telekomunikasi. Kegiatan ekonomi Informal merupakan kegiatan yang biasanya dilakukan oleh kalangan masyarakat menengah kebawah dengan cakupan kegiatan yang tidak luas, hanya sebatas pada sekitar lingkungan tempat tinggal masyarakat itu sendiri dan kegiatan tersebut biasanya terjadi di ruang publik dimana pada dasarnya ruang publik itu sendiri memiliki peranan penting dalam bidang sosial maupun bidang ekonomi. Dalam konteks rusunawa, ruang publik menurut Carmona et al. (2008), dapat dijabarkan sebagai berikut:

- A. *Positive space*: Area dagang (komersil), taman bermain atau playground
- B. *Negative space*: Koridor/Selasar, dapur umum, fasilitas MCK umum.
- C. *Ambiguous space*: Tempat ibadah (Masjid, musholla), pos ronda
- D. *Private space*: Teras atau balkon

Berdasarkan teori di atas, terdapat area publik yang ada di rusunawa, antara lain: koridor/tangga, tempat ibadah (masjid), area parkir, fasilitas MCK, dapur umum, taman bermain, area penjualan. Berikut identifikasi ruang publik di 6 Rusunawa yang ada di Surabaya.

Tabel 1 : Identifikasi Ruang Publik di 6 Rusunawa Surabaya

Nama Rusunawa	Selasar	Tempat Ibadah	Area Parkir	Fasilitas MCK	Dapur Umum	Taman	Area Komersil
Dupak Bangunrejo	●	●	●	●	●	●	●
Sombo	●	●	●	●	●	●	●
Grudo	●	●	●	●	●	●	○
Urip Sumoharjo	●	●	●	●	●	○	●
Penjaringansari 1&2	●	●	●	●	●	○	●
Penjaringansari 3	●	●	●	●	●	○	○

Berdasarkan identifikasi ruang publik yang ada di rusunawa tersebut, beberapa ruang merupakan benda dan bagian bersama dari rusunawa yang dilarang untuk dialihfungsikan sebagai area komersil, kecuali memang telah di fungsikan sebagai area komersil/dagang oleh pengelola. Benda dan bagian bersama yang dimanfaatkan untuk berjualan adalah

koridor (berjualan kebutuhan sehari-hari) serta taman bermain dan parkir (makanan dan minuman).

Tabel 2 : Ruang Ekonomi pada Bagian atau Benda Bersama di Rusunawa

Rusunawa	Bagian atau Bagian Bersama		
Dupak Bangunrejo: Pada taman dan selasar			
Sombo: Pada area parkir dan taman			
Grudo: Pada taman dan bawah tangga			
Urip Sumoharjo: Pada selasar dan tangga			
Penjaringansari 1&2: Pada selasar dan area parkir			
Penjaringansari 3: Pada penjaringansari tidak ditemukan, hanya terdapat gerobak yang parkir			

Terdapatnya ruang-ruang ekonomi yang muncul, baik di benda atau bagian bersama rusunawa ini diakibatkan oleh kebutuhan ekonomi pemilik sebagai wadah untuk menambah penghasilan sehari-hari, selain itu juga ada permintaan penghuni lainnya akan kebutuhan sehari-hari. Pada konteks rusunawa Sombo, dengan jumlah penghuni yang banyak (600 unit) dengan permintaan yang tinggi, hingga area parkir dan taman dimanfaatkan sebagai “pasar” sebagai pemenuhan kebutuhan penghuninya (tabel 2 bagian Sombo). Kemunculan ruang ekonomi tersebut tidak lepas dari adanya permintaan barang dan jasa, baik dari penghuni rusunawa itu sendiri, maupun konsumen dari luar rusunawa. Berikut tabel analisis lokasi ruang ekonomi, area cakupan dan barang jasanya.

Tabel 3 : Analisis Ruang Ekonomi di Rusunawa, Cakupan dan Barang Jasanya

Rusunawa	Lokasi	Area Cakupan	Barang dan Jasa
Dupak Bangunrejo	Di Kawasan Rusunawa	Seluruh penghuni rusunawa dan masyarakat sekitar	Warung makan dan minuman, warung kelontong, counter pulsa, pedagang keliling.
	Di dalam Bangunan Rusunawa	Seluruh penghuni rusunawa dan/atau penghuni rusunawa lantai tersebut atau satu lantai di atas atau di bawahnya.	Warung kelontong.
Sombo	Di Kawasan Rusunawa	Seluruh penghuni rusunawa dan masyarakat sekitar	Warung makan dan minuman, warung kelontong, counter pulsa, pedagang keliling, penjual barang bekas, cucian motor, becak dayung.
	Di dalam Bangunan Rusunawa	Seluruh penghuni rusunawa dan/atau penghuni rusunawa lantai tersebut atau satu lantai di atas atau di bawahnya.	Warung kelontong.
Grudo	Di Kawasan Rusunawa	Seluruh penghuni rusunawa dan masyarakat sekitar.	Warung makan dan minum.
	Di dalam Bangunan Rusunawa		
Urip Sumoharjo	Di Kawasan Rusunawa	Seluruh penghuni rusunawa dan masyarakat sekitar.	Warung makan dan minum.
	Di dalam Bangunan Rusunawa	Seluruh penghuni rusunawa.	Warung kelontong dan penjahit pakaian.
Penjaringansari 1 dan 2	Di Kawasan Rusunawa	Seluruh penghuni rusunawa dan masyarakat sekitar	Warung makan, cuci sepeda motor, pangkalan ojek.
	Di dalam Bangunan	Seluruh penghuni	Warung makan dan

Rusunawa	Lokasi	Area Cakupan	Barang dan Jasa
	Rusunawa	rusunawa dan/atau penghuni rusunawa lantai tersebut atau satu lantai di atas atau di bawahnya.	minuman dan reparasi AC dan mobil.
Penjaringansari 3	Di Kawasan Rusunawa Di dalam Bangunan Rusunawa		

Tabel di atas menjelaskan bahwa batasan lokasi yang analisis adalah berdasarkan di luar kawasan rusunawa, luar bangunan rusunawa dan dalam bangunan rusunawa beserta dengan area cakupannya, yaitu area yang dapat dijangkau oleh penghuni rusunawa berdasarkan lokasinya. Serta menjelaskan barang dan jasa yang dijual oleh penghuni rusunawa sebagai pekerja di sektor informal. Dari analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa ruang ekonomi tersebut muncul karena keinginan penghuni untuk menambah pendapatan dengan sasaran penghuni lain bahkan masyarakat diluar rusunawa. Ruang-ruang selasar dan tangga yang merupakan bagian bersama rusunawa digunakan untuk area komersil dengan sasaran penghuni lain, sedangkan area parkir dan taman yang merupakan benda bersama digunakan untuk area komersil dengan sasaran penghuni lain serta masyarakat di luar rusunawa. Terdapat juga rusunawa yang tidak ditemukan kemunculan ruang ekonomi baik di bangunan dan kawasan rusunawa.



Gambar 3 : Ruang Ekonomi di Bagian Bersama (Koridor, Selasar dan Tangga)



Gambar 4 : Ruang Ekonomi di Benda Bersama (Area Parkir dan Taman)

Untuk dapat melihat penyebab dari munculnya ruang ekonomi di rusunawa, dari ketiga aspek yang dijelaskan oleh Beng-Huat and Edwards (1992), yaitu desain, fungsi, dan pengelolaan dalam ruang publik, yang dielaborasi lebih lanjut untuk melihat pengaruh dari aspek tersebut pada munculnya ruang ekonomi pada bagian dan benda bersama rusunawa, dengan jabaran sebagai berikut:

Tabel 4 : Analisis Aspek Ruang Publik pada Ruang Ekonomi

Rusunawa	Desain	Fungsi	Pengelolaan
Dupak Bangunrejo	Desain rusunawa ini adalah dikhususkan untuk tempat tinggal, namun ada beberapa ruang dari rusunawa tersebut yang memberikan celah bagi penghuni untuk membuka usaha informal.	Fungsi rusunawa ini sebagai rumah tinggal, tidak hanya sekedar untuk tinggal namun para penghuni rusun memanfaatkan untuk membuka usaha informal di lantai dasar maupun di koridor-koridor beberapa lantai rusunawa. Bahkan mereka mengubah fungsi taman di halaman depan rusunawa menjadi lapak untuk berdagang. Hal ini didasari oleh banyaknya orang-orang yang berlalu-lalang disitu, sehingga berpotensi untuk mendorong mereka dalam memenuhi kebutuhan mereka.	Peraturan di rusunawa ini masih sangat lemah, sehingga mendorong keinginan para penghuni rusunawa untuk dapat berjualan ataupun berusaha di sector informal.
Sombo	Desain rusunawa ini adalah dikhususkan untuk tempat tinggal, dan juga diberikan ruang untuk dapat berjualan di lantai 1. namun ada beberapa ruang dari rusunawa tersebut yang memungkinkan memberi celah bagi penghuni untuk membuka usaha ekonomi.	Rusunawa ini memberikan tempat untuk tinggal bagi para penghuni, dan juga tempat khusus untuk berjualan di lantai 1 bangunan rusunawa. Namun tidak dimanfaatkan oleh para penghuni tersebut, mereka lebih memilih untuk berjualan di luar bangunan dan di luar kawasan rusunawa agar dapat menjaring konsumen lebih banyak untuk menggunakan barang dan jasa mereka.	Peraturan di rusunawa ini masih sangat lemah. Serta kebijakannya yang masih belum terlalu ketat sehingga para penghuni rusun dengan bebas menggunakan lahan yang ada di luar bangunan maupun di luar kawasan untuk berjualan dan membuka usaha informal.
Grudo	Desain rusunawa ini dikhususkan untuk rumah tinggal dan tidak memiliki ruang untuk berjualan atau membuka usaha informal.	Fungsi utama rusunawa ini adalah untuk tempat tinggal, tidak memungkinkan bagi para penghuni untuk bergerak di usaha informal, selain karena tidak ada ruang untuk berjualan atau membuka usaha informal, di sisi lain para penghuni tersebut adalah bekerja di sektor formal seperti PNS.	Peraturan di rusunawa cukup kuat, sehingga membuat para penghuni lebih tertib dan tidak membuka usaha informal.

Rusunawa	Desain	Fungsi	Pengelolaan
Urip Sumoharjo	Desain rusunawa ini adalah dikhususkan untuk tempat tinggal, namun ada beberapa ruang dari rusunawa tersebut yang memberikan celah bagi penghuni untuk membuka usaha informal. Terdapat pula Pujasera yang disediakan khusus untuk area berdagang.	Rusunawa ini tidak hanya sekedar tempat untuk dihuni namun juga dimanfaatkan oleh penghuni untuk membuka usaha di sektor ekonomi informal. Dengan memanfaatkan Pujasera yang sudah diberikan izin untuk area berdagang.	Peraturan masih lemah sehingga memberikan peluang bagi penghuni rusunawa untuk berjualan atau bergerak dalam sektor ekonomi informal. Akibatnya penghuni tersebut juga pula ada yang membuka usaha kecil-kecilan per lantai.
Penjaringansari 1 dan 2	Desain rusunawa ini adalah dikhususkan untuk tempat tinggal, cenderung teratur dan juga bersih. Sehingga penghuni enggan untuk berjualan. Meskipun sebenarnya pihak rusunawa telah memberikan ruang bagi penghuni untuk dapat membuka usaha informal kecil-kecilan seperti berjualan.	Rusunawa ini difungsikan sebagai tempat tinggal, sehingga tidak memungkinkan bagi para penghuni untuk bergerak di usaha informal, meskipun ada space untuk berjualan atau membuka usaha informal, namun di sisi lain para penghuni tersebut adalah bekerja di sektor formal seperti PNS dan tidak melakukan kegiatan ekonomi informal.	Peraturannya cukup kuat, sehingga tidak memberi kesempatan untuk penghuni membuka usaha informal di sekitar rusunawa.
Penjaringansari 3	Desain rusunawa ini dikhususkan untuk tempat tinggal, dan tidak memberikan kesempatan bagi para penghuni untuk berjualan.	Bangunan rusunawa ini dimanfaatkan oleh para penghuni rusun sebagai tempat untuk tinggal. tidak memungkinkan bagi para penghuni untuk bergerak di usaha informal, selain karena tidak ada ruang untuk berjualan atau membuka usaha informal, di sisi lain para penghuni tersebut adalah bekerja di sektor formal seperti PNS.	Peraturan dan kebijakan di rusunawa ini cukup ketat dan juga pengelolaannya sangat baik sehingga tidak memberi kesempatan untuk penghuni membuka usaha informal di sekitar rusunawa.

Dari analisis aspek ruang publik tersebut, terdapat beberapa hal yang perlu jabarkan lebih lanjut mengenai desain, fungsi, dan pengelolaan pada rusunawa, sebagai berikut:

1. Aspek Desain, desain pada rusunawa telah dikhususkan untuk tempat tinggal dan pendukung kebutuhannya. Bahkan untuk untuk rusunawa Urip Sumoharjo, telah terdapat area komersil (pujasera/sentra wisata kuliner) di depan rusunawa yang digunakan untuk mewadahi penghuni yang ingin berusaha. Namun, masih terdapat penghuni yang memanfaatkan celah pada bangunan untuk ruang ekonomi, terutama pada ruang-ruang pendukung akses atau bagian bersama seperti selasar, tangga, koridor dan lobi, serta benda bersama seperti area parkir dan taman.
- 2.



Gambar 5 : Area Komersil di Depan Rusunawa Urip Sumoharjo (Pinggir Jalan Urip Sumoharjo Surabaya)

3. Aspek Fungsi, fungsi pada rusunawa telah rencanakan dengan fungsi utama rumah tinggal dan kelengkapannya, misalnya area parkir dan taman, bahkan area komersil. Namun penyalahgunaan fungsi benda dan bagian bersama ditemukan di rusunawa-rusunawa yang telah melanggar UU Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Perda Kota Surabaya Nomor 15 tahun 2021 tentang Pemakaian Rumah Susun, yaitu dengan mengubah bentuk fisik dan fungsi bangunan satuan rumah susun.



Gambar 6 : Pemanfaatan Ruang pada Rusunawa yang Tidak Sesuai Fungsinya

4. Aspek Pengelolaan, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun (PPPSRS) merupakan pengelola rumah susun menurut UU Nomor 20 tahun 2011, yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun. PPPSRS ini berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Sehingga aspek pengelolaan merupakan aspek yang penting dalam pengendalian rusunawa, dengan munculnya ruang-ruang ekonomi pada bagian dan benda bersama, terdapat kelemahan dalam pengelolaan serta penegakan peraturan atau kebijakan yang lemah sehingga dapat memberikan celah bagi para penghuni untuk membuka ruang ekonomi di tempat yang seharusnya dilarang.

4. KESIMPULAN

Terdapat 3 aspek yang mempengaruhi ekonomi informal di 6 Rusunawa Surabaya yaitu *design* (desain), *use* (fungsi) dan *management* (pengelolaan). Desain rusunawa ini berpengaruh bagi pemanfaatan dan pengelolaan ekonomi informal yang ada di Rusunawa. Sebagian besar dari Rusunawa tersebut didesain dengan adanya ruang seperti koridor dan halaman depan rusunawa yang sangat memungkinkan penghuni untuk dapat melakukan kegiatan ekonomi informal. Pertumbuhan ini sejatinya perlu diperhatikan agar tidak mengganggu fungsi publik koridor, salah satunya adalah penggunaan elemen arsitektural serta dimensi ruang (Hantono et al., 2019).

Fungsi dalam pembangunan suatu rusunawa juga menjadi aspek yang mempengaruhi bagaimana kegiatan ekonomi informal yang terjadi di rusunawa tersebut. Pada awalnya pembangunan ke-6 rusunawa di Surabaya tersebut difungsikan sebagai tempat tinggal, namun seiring berjalannya waktu penghuni rusunawa juga memanfaatkannya sebagai wadah untuk mencari nafkah dengan melakukan kegiatan ekonomi atau membuka usaha sebagai pedagang atau penjual barang dan jasa pada bagian dan benda bersama.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, aspek desain dan fungsi rusunawa telah dilakukan sesuai dengan kebutuhan rusunawa. Munculnya ruang-ruang ekonomi pada ruang yang tidak seharusnya tersebut sangat dipengaruhi oleh aspek pengelolaan. Pengelolaan rusunawa menjadi faktor yang mempengaruhi munculnya kegiatan ekonomi informal tersebut, hal ini dapat disebabkan oleh penegakan peraturan atau kebijakan yang lemah sehingga dapat memberikan celah bagi para penghuni untuk membuka usaha informal. Dengan adanya peraturan atau kebijakan yang ketat serta pengelolaan yang baik yang diterapkan di rusunawa maka hal ini dapat meminimalisir kegiatan ekonomi informal di rusunawa tersebut, contohnya seperti yang ada di Rusunawa Grudo dan Rusunawa Penjaringan 1, 2 dan 3, desain bangunannya yang diperuntukkan untuk tempat tinggal dan didukung penegakan peraturan yang ketat sehingga menutup usaha penyalahgunaan fungsi bangunan yang tentunya memberikan kenyamanan dalam bermukim.

Keefektifan aspek *design* (desain) dan *use* (fungsi), sangat dipengaruhi oleh aspek *management* (pengelolaan) pada kemunculan ruang ekonomi informal pada rusunawa. Pengelolaan merupakan aspek sebagai pertimbangan utama dalam penyelenggaraan kegiatan rusunawa yang baik dan layak, serta terlebih lagi sesuai dengan aturan perundangan yang berlaku.

5. Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih sebesar-besarnya kami sampaikan kepada Almarhum Prof. Dr. Ir. Budi Prayitno, M.Eng, Guru Besar Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, yang telah menjadi Bapak, Guru dan Pembimbing terbaik bagi kami. Serta bagi Program Studi Doktor Arsitektur Universitas Gadjah Mada yang telah memberi kami wadah untuk berkembang.

DAFTAR PUSTAKA

- Beng-Huat, Chua, and Norman Edwards. *Public Space: Design, Use and Management*. Singapore: Singapore University Press, 1992. Print.
- Brenda. "Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Di Kota Pontianak." *Jurnal online mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura* 2.2 (2014): 102–117. Web.

- <<http://jurnal.untan.ac.id/index.php/jmarsitek/article/view/8592>>.
- Carmona, Matthew, Claudio de Magalhães, and Leo Hammond. *Public Space: The Management Dimension*. First Edit. New York: Routledge, 2008. Print.
- Carr, Marilyn, and Martha Chen. *Globalization, Social Exclusion, and Work: With Special Reference to Informal Employment and Gender*. Geneva: N.p., 2004. Web.
- Carr, Stephen et al. *Public Space*. First Edit. New York: Cambridge University Press, 1992. Print.
- Creswell, John W. *Penelitian Kualitatif & Desain Riset: Memilih Di Antara Lima Pendekatan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015. Print.
- Ghecham, Mahieddine Adnan. “The Impact of Informal Sector on Income Distribution: Could Concentration of Income Be Explained by The Size of Informal Sector?” *International Journal of Economics and Financial Issues* 7.1 (2017): 594–600. Print.
- Goldberg, Pinelopi Koujianou, and Nina Pavcnik. “The Response of The Informal Sector to Trade Liberalization.” *Journal of Development Economics* 72.2 (2003): 463–496. Web.
- Hantono, Dedi et al. “Adaptasi Seting Ruang Pasar Jiung Terhadap Kehadiran Pasar Temporer Di Jalan Kemayoran Gempol Barat Jakarta.” *Jurnal Arsitektur ZONASI* 2.2 (2019): 75. Web.
- Hantono, Dedi, and Nike Ariantantie. “Kajian Ruang Publik Dan Isu Yang Berkembang Di Dalamnya.” *Vitruvian* 8.1 (2018): 43. Web.
- International Labour Office. *Effect to Be Given to Resolutions Adopted*. Geneva: N.p., 2004. Print.
- Irfiyanti, Zulinar, and Widjonarko. “Penyediaan Rumah Susun Sederhana Sewa Ditinjau Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Kudus.” *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)* 3.4 (2014): 626–636. Web. <<https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/pwk/article/view/6685>>.
- Kusumaningsih, Suci, Winny Astuti, and Erma Fitria Rini. “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Preferensi Masyarakat Terhadap Rusunawa Brujul.” *Desa-Kota* 1.1 (2019): 14–23. Web. <<http://jurnal.uns.ac.id/jdk>>.
- Lumbantoruan, Rio Pernando, and Su Ritohardoyo. “Persepsi Penghuni Terhadap Sistem Pengelolaan Rusunawa Mukakuning Di Kota Batam.” *Jurnal Bumi Indonesia* 3.4 (2014): 1–12. Web. <<http://lib.geo.ugm.ac.id/ojs/index.php/jbi/article/view/686>>.
- Mawardi, Yovita Inggar et al. “Analisis Kualitas Layanan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Semeru Dengan Menggunakan Metode Importance Performance Analysis (IPA).” *MATRAPOLIS: Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota* 1.1 (2020): 1. Web. <<https://jurnal.unej.ac.id/index.php/MATRAPOLIS/article/view/19218>>.
- McCawley, Paul F. “The Logic Model for Program Planning and Evaluation.” September (2015): 15. Web. <https://www.researchgate.net/publication/303515263_Framework_for_Assessing_the_Impact_of_Construction_Research_and_Development_on_the_Construction_Industry_and_Academia>.
- Mehaffy, Michael W. “Public Space in the New Urban Agenda. A Global Perspective on Our Common Urban Future.” *The Journal of Public Space* 4.Vol. 4 n. 4 (2019): 115–124. Web.
- Mukherjee, Deepraj. “Informal Economy in Emerging Economies: Not a Substitute but a Complement!” *International Journal of Business and Economic Development* 4.3 (2016): 16. Print.
- Noeraini, Astrid Amalia. “Ekonomi Informal Di Indonesia, Suatu Tinjauan Pustaka.”

- Proceeding Seminar Nasional & Call for Papers*. N.p., 2013. Print.
- Peattie, Lisa. "An Idea in Good Currency and How It Grew: The Informal Sector." *World Development* 15.7 (1987): 851–860. Web.
- . "Anthropological Perspectives on the Concepts of Dualism, the Informal Sector, and Marginality in Developing Urban Economies." *International Regional Science Review* 5.1 (1980): 1–31. Web.
- Pradinie, Karina, Ardy Maulidy Navastara, and K.D. Erli Martha. "Who's Own the Public Space?: The Adaptation of Limited Space in Arabic Kampong." *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 227.November 2015 (2016): 693–698. Web. <<http://dx.doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.06.134>>.
- Pratama, Raden Prabowo Yoga, and Rini Rachmawati. "Analisis Pemanfaatan Dan Keberadaan Rusunawa Di Bantaran Kali Code Kota Yogyakarta." *Jurnal Bumi Indonesia* 2.2(2016):4156.Web.<http://lib.geo.ugm.ac.id/ojs/index.php/jbi/article/viewFile/712/685%0Ahttp://www.w.ghbook.ir/index.php?name=های فرهنگورسانه&option=com_dbook&task=readonline&book_id=13650&page=73&chkhask=ED9C9491B4&Itemid=218&lang=fa&tmpl=component%0A143-455-1-PB>.
- Pratiwi, Yulia. "Transformasi Fungsi Ruang Terbuka Publik Di Perkotaan Studi Kasus: Taman Pedestrian Kecamatan Tenggaraong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur." *NALARs* 15.1 (2016): 63. Web. <<https://jurnal.umj.ac.id/index.php/nalars/article/view/556>>.
- Richardson, Harry W. "The Role of the Informal Sector in Developing Countries: An Overview." *Regional Development Dialogue* 5.2 (1984): 3–40. Print.
- Sari, Ade Komala. "Evaluasi Teknis Dan Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kabupaten Sleman Yogyakarta." *Racic* 1.1 (2016): 55–68. Web. <<https://core.ac.uk/download/pdf/287316526.pdf>>.
- Setiadi, Harri A. "Analisis Faktor Berpengaruh Terhadap Kepuasan Penghuni Rumah Susun Sewa Studi Kasus Rumah Susun Sewa Kemayoran." *Permukiman* 10.1 (2015)19–36.Web. <<http://jurnalpermukiman.pu.go.id/index.php/JP/article/view/3>>.
- Soukotta, J., B. Sompie, and J. Timboeleng. "Evaluasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Rusunawa (Studi Kasus: Rusunawa Wangurer, Tangkoko Dan Unsrat)." *Jurnal Ilmiah Media Engineering* 3.1 (2013): 98393. Web. <<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jime/article/view/4258>>.
- Stake, Robert E. *Multiple Case Study Analysis*. New York: Guilford, 2006. Print.
- Widyawati, Laksmi. "Rusunawa Dalam Fenomena Urbanitas Permukiman Kajian Terhadap Rusunawa Di Jakarta Timur." *Jurnal KaLIBRASI* 11 (2016): 32–45. Web. <<https://ejournal.borobudur.ac.id/index.php/teknik/article/view/337>>.
- Yin, Robert K. *Case Study Research: Design and Methods*. Fifth Edit. Los Angeles: Sage Publications, 2014. Print.
- Case Study Research: Design and Methods*. Fourth Edi. Los Angeles: Sage Publications, 2009. Print.
- Zain, Zairin, Hamdil Khaliesh, and Indah Kartika Sari. "Karakteristik Unit Hunian Dan Penghuni Pada Rusunawa Di Kelurahan Sungai Beliang Pontianak." *NALARs* 14.2 (2015): 83–96. Web. <<https://jurnal.umj.ac.id/index.php/nalars/article/view/374>>.