

# Evaluasi Kelayakan Bangunan Rusunawa Gulomantung di Kabupaten Gresik Berdasarkan Standar Hunian Layak

Fanesa Dwi Retno Aprilia Sanjaya<sup>1\*</sup>, Joko Santoso<sup>1</sup>, Suko Istijanto<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Jl. Semolowaru No.45, Surabaya, Indonesia

\*Email: [1442200007@surel.untag-sby.ac.id](mailto:1442200007@surel.untag-sby.ac.id)

---

## Abstrak

Rusunawa merupakan salah satu solusi penyediaan hunian vertikal yang layak dan terjangkau di kawasan perkotaan. Namun, kualitas bangunan rusunawa perlu dievaluasi untuk memastikan kesesuaiannya dengan standar hunian layak. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kelayakan bangunan Rusunawa Gulomantung di Kabupaten Gresik berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 dan SNI 03-1733-2004. Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif melalui observasi lapangan, dokumentasi, dan studi literatur. Analisis dilakukan menggunakan tabel checklist evaluasi dengan membandingkan kondisi eksisting bangunan terhadap standar hunian layak yang meliputi aspek bangunan, keselamatan, sanitasi dan kesehatan, kenyamanan, fasilitas, serta aksesibilitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum Rusunawa Gulomantung telah memenuhi sebagian besar kriteria hunian layak. Aspek bangunan, sanitasi, dan aksesibilitas tergolong baik, sedangkan aspek keselamatan, fasilitas, dan kenyamanan masih belum optimal pada beberapa bagian. Aspek aksesibilitas menjadi aspek dengan tingkat kelayakan tertinggi, sementara aspek keselamatan dan fasilitas memerlukan perhatian lebih, khususnya pada penyediaan APAR, rambu evakuasi, serta peningkatan kualitas fasilitas umum. Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa Rusunawa Gulomantung dapat dikategorikan sebagai hunian yang cukup layak, namun masih memerlukan peningkatan pada beberapa aspek agar memenuhi standar hunian yang layak secara optimal.

**Kata kunci:** rusunawa; evaluasi kelayakan; hunian layak; fasilitas; keselamatan bangunan; fasilitas hunian.

---

## Abstract

*Rusunawa is one of the solutions for providing decent and affordable vertical housing in urban areas. However, the quality of rusunawa buildings needs to be evaluated to ensure their compliance with decent housing standards. This study aims to evaluate the feasibility of the Gulomantung Rusunawa building in Gresik Regency based on the Regulation of the Minister of Public Works Number 05/PRT/M/2007 and SNI 03-1733-2004. The research method used is descriptive qualitative through field observation, documentation, and literature study. Data analysis was conducted using an evaluation checklist table by comparing the existing condition of the building with decent housing standards, which include aspects of building condition, safety, sanitation and health, comfort, facilities, and accessibility. The results show that, in general, Gulomantung Rusunawa has met most of the decent housing criteria. The aspects of building condition, sanitation, and accessibility are categorized as good, while safety, facilities, and comfort are still not optimal in several parts. Accessibility is the aspect with the highest level of feasibility, while safety and facilities require further improvement, especially in the provision of fire extinguishers (APAR), evacuation signage, and the enhancement of public facilities. In conclusion, Gulomantung Rusunawa can be categorized as a fairly feasible housing, but still requires improvements in several aspects to fully meet decent housing standards.*

**Key words:** rusunawa; feasibility evaluation; decent housing; building safety; housing facilities

---

## Pendahuluan

Kabupaten Gresik merupakan salah satu kawasan strategis di Provinsi Jawa Timur yang berkembang pesat sebagai wilayah industri dan penyangga Kota Surabaya. Pertumbuhan tersebut berdampak pada meningkatnya kebutuhan hunian, namun belum sepenuhnya diimbangi dengan ketersediaan hunian yang layak dan terjangkau. Hal ini ditunjukkan oleh masih adanya backlog perumahan yang mengindikasikan bahwa penyediaan hunian belum berjalan secara optimal (Dinas Cipta Karya,

Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik, 2025).

Sebagai upaya dalam mengatasi permasalahan tersebut, pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) menjadi salah satu solusi penyediaan hunian vertikal yang efisien dalam pemanfaatan lahan. Hunian vertikal dinilai mampu mengoptimalkan penggunaan lahan serta menyediakan hunian yang lebih terjangkau bagi masyarakat (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019). Namun demikian, keberadaan rusunawa tidak hanya dilihat dari jumlah unit yang tersedia, tetapi juga dari kualitas bangunan dan kelayakan hunian yang

disediakan. Selain itu, penyediaan hunian yang layak dan terjangkau menjadi salah satu fokus utama dalam pembangunan perkotaan berkelanjutan guna meningkatkan kualitas hidup masyarakat (UN-Habitat, 2015).

Dalam pelaksanaannya, masih terdapat rusunawa yang belum sepenuhnya memenuhi standar kelayakan, baik dari aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, maupun kelengkapan fasilitas. Oleh karena itu, diperlukan evaluasi terhadap kondisi eksisting bangunan rusunawa untuk mengetahui tingkat kesesuaiannya dengan standar hunian yang layak (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007; Badan Standardisasi Nasional, 2004). Evaluasi terhadap kualitas hunian juga penting dilakukan untuk memastikan bahwa bangunan mampu memberikan kenyamanan, keamanan, dan kesehatan bagi penghuninya (Turner, 1976).



Gambar 1. Rusunawa Gulomantung Kabupaten Gresik  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Rusunawa Gulomantung di Kabupaten Gresik merupakan salah satu objek hunian vertikal yang perlu dievaluasi untuk mengetahui tingkat kelayakan bangunan yang tersedia. Secara fisik, bangunan ini dirancang dengan sistem massa berupa dua blok kembar (*twin block*), yaitu Blok A dan Blok B, masing-masing terdiri atas empat lantai. Lantai dasar difungsikan sebagai area fasilitas umum, sedangkan lantai dua hingga lantai empat dimanfaatkan sebagai unit hunian, dengan total 96 unit per blok. Variasi tarif sewa pada tiap lantai menunjukkan adanya penyesuaian berdasarkan ketinggian lantai, yaitu Rp105.000 pada lantai dua, Rp100.000 pada lantai tiga, dan Rp95.000 pada lantai empat.

Selain itu, Rusunawa Gulomantung dilengkapi dengan berbagai fasilitas pendukung seperti area parkir, taman bermain, musholla, serta puskesmas pembantu. Keberadaan fasilitas tersebut menunjukkan bahwa rusunawa ini tidak hanya berfungsi sebagai tempat

tinggal, tetapi juga mendukung aspek sosial dan kesehatan lingkungan bagi penghuninya. Rusunawa ini berlokasi di Jalan Mayjend Sungkono, Ngargosari, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur. Meskipun demikian, diperlukan evaluasi lebih lanjut untuk mengetahui apakah kondisi bangunan dan fasilitas yang tersedia telah memenuhi standar hunian layak.

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa rusunawa pada umumnya telah memenuhi sebagian standar kelayakan, namun masih terdapat kekurangan pada beberapa aspek tertentu, terutama pada aspek keselamatan dan kenyamanan (Pramudana et al., 2025). Selain itu, pendekatan evaluasi pasca huni (*post-occupancy evaluation*) menekankan pentingnya penilaian kondisi aktual bangunan dalam meningkatkan kualitas lingkungan hunian dan kepuasan penghuni (Preiser et al., 1988).

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini memiliki kebaruan dalam mengevaluasi kelayakan bangunan Rusunawa Gulomantung di Kabupaten Gresik dengan mengacu pada standar hunian layak, yang mencakup aspek bangunan, keselamatan, sanitasi, kenyamanan, fasilitas, dan aksesibilitas secara komprehensif. Evaluasi ini juga berperan sebagai dasar empiris dalam mendukung perancangan hunian vertikal yang lebih sesuai dengan kebutuhan pengguna.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi tingkat kelayakan bangunan Rusunawa Gulomantung berdasarkan standar hunian yang layak. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi dalam peningkatan kualitas rusunawa, serta menjadi referensi dalam perencanaan dan perancangan hunian vertikal yang lebih layak dan berkelanjutan di masa mendatang.

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan tujuan untuk mengevaluasi tingkat kelayakan bangunan Rusunawa Gulomantung di Kabupaten Gresik berdasarkan standar hunian yang layak. Pendekatan deskriptif kualitatif digunakan untuk menggambarkan kondisi eksisting secara sistematis dan faktual (Sugiyono, 2019).

### Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Rusunawa Gulomantung yang berlokasi di Jalan Mayjend Sungkono, Ngargosari, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik, Jawa Timur. Pemilihan lokasi didasarkan pada pertimbangan bahwa rusunawa tersebut merupakan salah satu hunian vertikal yang telah beroperasi dan memerlukan evaluasi terhadap kondisi eksisting bangunannya.

### Objek dan Variabel Penelitian

Objek penelitian ini adalah bangunan Rusunawa Gulomantung beserta fasilitas pendukungnya. Variabel penelitian mengacu pada standar hunian layak berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 dan SNI 03-1733-2004, yang meliputi:

1. Aspek bangunan (kondisi fisik dan fungsi ruang)
2. Aspek keselamatan (jalur evakuasi, tangga darurat, sistem proteksi kebakaran)
3. Aspek sanitasi dan kesehatan (air bersih, limbah, drainase, kebersihan lingkungan)
4. Aspek kenyamanan (pencahayaan dan ventilasi)
5. Aspek fasilitas (sarana umum dan sosial)
6. Aspek aksesibilitas (kemudahan akses dan sirkulasi)

Standar tersebut digunakan sebagai acuan dalam menilai tingkat kelayakan bangunan (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007; Badan Standardisasi Nasional, 2004).

### Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa metode, yaitu:

1. **Observasi lapangan**, yaitu pengamatan langsung terhadap kondisi fisik bangunan dan lingkungan rusunawa (Arikunto, 2010).
2. **Dokumentasi**, berupa pengambilan foto kondisi bangunan, fasilitas, dan elemen pendukung lainnya sebagai data visual (Arikunto, 2010).
3. **Studi literatur**, yaitu pengumpulan data dan informasi dari peraturan, standar, jurnal ilmiah, serta referensi terkait hunian layak dan rumah susun. Studi ini mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007, SNI 03-1733-2004, serta berbagai penelitian terdahulu yang relevan untuk mendukung analisis evaluasi kelayakan bangunan rusunawa (Sugiyono, 2019).

### Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan metode deskriptif kualitatif melalui proses perbandingan antara kondisi eksisting bangunan dengan kriteria standar hunian layak. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan tabel checklist evaluasi untuk mengidentifikasi tingkat kesesuaian dan ketidaksesuaian pada setiap aspek yang diteliti. Hasil analisis kemudian diinterpretasikan untuk menentukan tingkat kelayakan bangunan serta merumuskan rekomendasi perbaikan (Sugiyono, 2019).

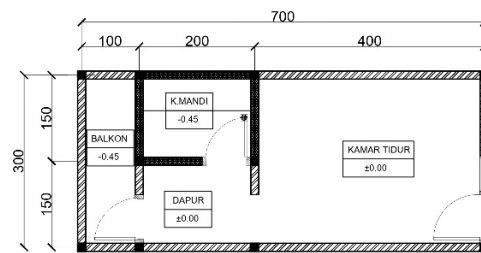
### Hasil dan Pembahasan

Hasil penelitian diperoleh melalui observasi lapangan dan dokumentasi terhadap kondisi eksisting Rusunawa Gulomantung di Kabupaten Gresik. Evaluasi dilakukan dengan mengacu pada standar hunian layak berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 dan SNI 03-1733-2004, yang mencakup aspek bangunan, keselamatan, sanitasi, kenyamanan, fasilitas, dan aksesibilitas.

#### 1. Aspek Bangunan (kondisi fisik dan fungsi ruang)

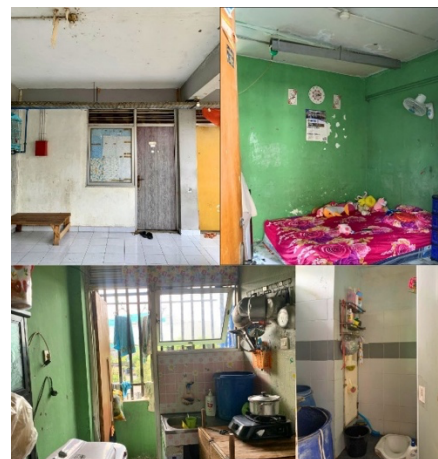
Aspek bangunan merupakan bagian penting dalam menilai kelayakan hunian, yang meliputi kondisi fisik bangunan serta kesesuaian fungsi ruang di dalam unit hunian. Kondisi fisik bangunan yang baik akan mendukung keamanan dan kenyamanan penghuni, sedangkan pembagian ruang yang tepat akan menunjang aktivitas sehari-hari secara optimal.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 dan SNI 03-1733-2004, bangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan kelayakan fisik, memiliki struktur yang aman, serta pembagian ruang yang sesuai dengan fungsi hunian.



Gambar 2. Denah Unit Hunian Rusunawa Gulomantung  
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

Setiap unit hunian pada Rusunawa Gulomantung memiliki pembagian ruang yang terdiri dari kamar tidur, dapur, kamar mandi, dan balkon. Berdasarkan denah unit, susunan ruang telah dirancang secara fungsional untuk memenuhi kebutuhan dasar penghuni.



Gambar 3. Kondisi Unit Hunian Rusunawa Gulomantung  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Secara umum, kondisi fisik bangunan masih tergolong baik dan layak huni. Hal ini ditunjukkan oleh struktur bangunan yang masih kokoh serta tidak ditemukannya kerusakan struktural yang signifikan. Elemen bangunan seperti dinding, lantai, dan bukaan juga masih berfungsi dengan baik dalam menunjang aktivitas penghuni.

Namun demikian, berdasarkan hasil observasi, terdapat beberapa bagian yang menunjukkan penurunan kualitas, seperti cat dinding yang mulai mengelupas dan permukaan dinding yang kurang terawat. Kondisi ini menunjukkan bahwa pemeliharaan bangunan belum dilakukan secara optimal.

Secara keseluruhan, aspek bangunan pada Rusunawa Gulomantung dapat dikatakan cukup layak, baik dari segi kondisi fisik maupun fungsi ruang. Meskipun demikian, diperlukan peningkatan dalam pemeliharaan bangunan agar kualitas hunian tetap terjaga dan sesuai dengan standar hunian yang layak.

## 2. Aspek keselamatan (jalur evakuasi, tangga darurat, sistem proteksi kebakaran)

Aspek keselamatan merupakan salah satu faktor penting dalam menilai kelayakan bangunan hunian, terutama pada bangunan bertingkat seperti rumah susun. Aspek ini mencakup ketersediaan jalur evakuasi, tangga darurat, serta sistem proteksi kebakaran yang berfungsi untuk melindungi penghuni dari risiko bahaya, khususnya kebakaran.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007, bangunan rumah susun harus dilengkapi dengan sarana keselamatan seperti jalur evakuasi yang jelas, tangga darurat yang mudah diakses, serta sistem proteksi kebakaran seperti alat pemadam api ringan (APAR), hydrant, dan sistem peringatan dini kebakaran.



Gambar 4. Jalur evakuasi dan tangga pada Rusunawa Gulomantung

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Berdasarkan hasil observasi, Rusunawa Gulomantung telah memiliki tangga sebagai sarana sirkulasi vertikal yang juga berfungsi sebagai jalur evakuasi. Tangga tersebut dapat diakses oleh penghuni dan menghubungkan setiap lantai bangunan. Namun demikian, ketersediaan jalur evakuasi khusus yang dilengkapi dengan rambu atau penunjuk arah evakuasi masih belum terlihat secara optimal.

Selain itu, sistem proteksi kebakaran di Rusunawa Gulomantung meliputi heat detector yang terpasang pada setiap unit hunian, fire alarm bell, serta hydrant yang tersedia pada setiap lantai. Keberadaan fasilitas tersebut menunjukkan bahwa bangunan telah dilengkapi dengan sistem deteksi dan penanganan awal kebakaran.



Gambar 5. Sistem proteksi kebakaran Rusunawa Gulomantung

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Namun demikian, ketersediaan sistem proteksi kebakaran masih belum sepenuhnya optimal, terutama terkait kelengkapan komponen seperti alat pemadam api ringan (APAR) yang seharusnya mudah dijangkau di setiap area. Selain itu, distribusi dan pemeliharaan sistem proteksi kebakaran juga perlu diperhatikan agar dapat berfungsi secara maksimal dalam kondisi darurat.

Secara keseluruhan, aspek keselamatan pada Rusunawa Gulomantung sudah tersedia namun belum optimal, sehingga masih memerlukan peningkatan agar memenuhi standar keselamatan bangunan secara menyeluruh dan mampu menjamin keamanan penghuni.

## 3. Aspek Sanitasi (air bersih, limbah, drainase, kebersihan lingkungan)

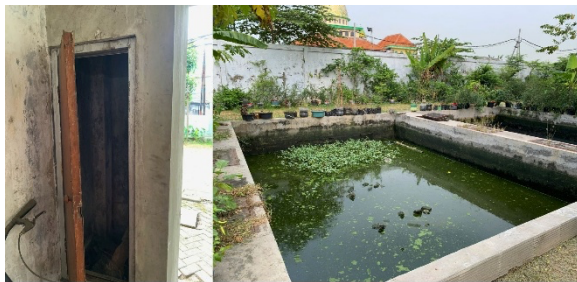
Aspek sanitasi dan kesehatan meliputi ketersediaan air bersih, sistem pembuangan limbah, drainase, serta pengelolaan sampah yang berperan penting dalam menjaga kualitas lingkungan hunian.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 dan SNI 03-1733-2004, bangunan hunian harus memiliki sistem penyediaan air bersih, pembuangan limbah, serta drainase yang berfungsi dengan baik dan tidak mencemari lingkungan.



Gambar 6. Sistem Air Bersih Rusunawa Gulomantung  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Berdasarkan hasil observasi, sistem penyediaan air bersih pada Rusunawa Gulomantung telah tersedia dengan adanya ground tank dan roof tank sebagai tempat penampungan air, serta distribusi air ke unit hunian melalui keran dan wastafel. Hal ini menunjukkan bahwa kebutuhan air bersih penghuni dapat terpenuhi dengan baik.



Gambar 7. Saluran Pembuangan Limbah Rusunawa Gulomantung  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Sistem pembuangan limbah juga telah tersedia melalui saluran yang terhubung dari unit hunian menuju saluran utama, dan secara umum berfungsi dengan baik dalam mengalirkan air buangan.



Gambar 8. Sistem Drainase Rusunawa Gulomantung  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Drainase Rusunawa Gulomantung dilengkapi dengan rumah pompa (pump house) yang berfungsi membantu pengaliran air, khususnya untuk mengantisipasi genangan. Keberadaan fasilitas ini menunjukkan bahwa sistem drainase telah dirancang untuk mendukung pengelolaan air secara lebih baik.



Gambar 9. TPS Rusunawa Gulomantung  
Sumber: Google Earth

Sementara itu, pengelolaan sampah dilakukan melalui tempat pembuangan sampah (TPS) yang terletak di depan kawasan bangunan rusunawa. Kondisi ini mengharuskan penghuni untuk keluar dari bangunan guna membuang sampah. Meskipun fasilitas telah tersedia, lokasi TPS yang berada di luar bangunan dapat mempengaruhi kenyamanan dan efektivitas pengelolaan sampah, terutama jika tidak didukung dengan sistem pengelolaan yang baik.

Secara keseluruhan, aspek sanitasi dan kesehatan pada Rusunawa Gulomantung sudah tersedia namun belum optimal, sehingga masih memerlukan peningkatan dalam pengelolaan kebersihan serta pemeliharaan sistem sanitasi agar memenuhi standar hunian yang layak.

#### 4. Aspek Kenyamanan (pencahayaan dan ventilasi)

Aspek kenyamanan meliputi pencahayaan dan ventilasi yang berperan penting dalam menciptakan kualitas hunian yang sehat dan nyaman. Pencahayaan alami dan sirkulasi udara yang baik dapat mendukung aktivitas penghuni serta meningkatkan kualitas lingkungan dalam ruang.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007, bangunan rumah susun harus memungkinkan masuknya pencahayaan alami serta memiliki sistem ventilasi yang mendukung penghawaan alami.



Gambar 10. Pencahayaan dan Ventilasi Rusunawa Gulomantung

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Berdasarkan hasil observasi, pencahayaan alami pada Rusunawa Gulomantung diperoleh melalui bukaan jendela pada setiap unit hunian, sebagaimana terlihat pada gambar. Ukuran bukaan yang cukup besar memungkinkan cahaya matahari masuk ke dalam ruangan sehingga kebutuhan pencahayaan pada siang hari dapat terpenuhi dengan baik.

Selain itu, ventilasi alami juga diperoleh melalui bukaan jendela yang memungkinkan terjadinya sirkulasi udara di dalam ruang. Kondisi ini menunjukkan bahwa sistem penghawaan alami pada unit hunian sudah berjalan dengan baik.

Secara keseluruhan, aspek kenyamanan pada Rusunawa Gulomantung sudah cukup baik, namun belum merata pada seluruh bagian bangunan.

##### 5. Aspek fasilitas (sarana umum dan sosial)

Aspek fasilitas meliputi ketersediaan sarana umum dan sosial yang berfungsi mendukung aktivitas penghuni dalam kehidupan sehari-hari, seperti area parkir, tempat ibadah, fasilitas kesehatan, area bermain.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007, bangunan rumah susun harus dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial yang memadai guna menunjang kenyamanan dan kebutuhan penghuni.



Gambar 11. Fasilitas Umum Rusunawa Gulomantung  
Sumber: Dokumentasi Penulis, 2026

Berdasarkan hasil observasi, Rusunawa Gulomantung telah dilengkapi dengan beberapa fasilitas umum, antara lain area parkir, musholla, puskesmas pembantu, dan area bermain.

Area parkir dalam kondisi baik dan mampu menampung kendaraan penghuni secara memadai. Musholla juga berada dalam kondisi baik dan dapat digunakan dengan nyaman sebagai sarana ibadah.

Namun demikian, fasilitas puskesmas pembantu masih kurang optimal dalam mendukung pelayanan kesehatan, baik dari segi kondisi maupun pemanfaatannya. Selain itu, area bermain terlihat kurang terawat dan belum memenuhi standar kenyamanan sebagai ruang interaksi dan rekreasi penghuni.

Secara keseluruhan, aspek fasilitas pada Rusunawa Gulomantung cukup tersedia namun belum merata kualitasnya, sehingga masih memerlukan peningkatan terutama pada fasilitas kesehatan dan ruang terbuka agar dapat berfungsi secara optimal.

##### 6. Aspek aksesibilitas (kemudahan akses dan sirkulasi)

Aspek aksesibilitas mencakup kemudahan pencapaian menuju lokasi bangunan serta kelancaran sirkulasi di dalam kawasan dan bangunan, baik secara horizontal maupun vertikal.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007, bangunan rumah susun harus memiliki akses yang mudah dijangkau serta sistem sirkulasi yang aman dan nyaman bagi seluruh pengguna.



Gambar 11. Fasilitas Umum Rusunawa Gulomantung  
Sumber: Google Earth & Dokumentasi Penulis, 2026

Berdasarkan hasil observasi, Rusunawa Gulomantung memiliki akses yang sangat mudah dijangkau karena terhubung langsung dengan jaringan jalan utama. Area masuk bangunan terlihat jelas dan dapat diakses dengan baik oleh kendaraan maupun pejalan kaki.

Sirkulasi di dalam kawasan rusunawa juga tergolong sangat baik, ditunjukkan dengan kondisi jalan yang lebar, tertata, serta mampu mendukung pergerakan kendaraan dan aktivitas penghuni secara lancar. Selain itu, jalur sirkulasi lingkungan terlihat cukup rapi dan tidak mengalami hambatan yang berarti.

Secara keseluruhan, aspek aksesibilitas pada Rusunawa Gulomantung tergolong sangat baik, karena telah mampu memberikan kemudahan akses dan kelancaran sirkulasi baik di dalam maupun di luar kawasan bangunan.

### Tabel Checklist Evaluasi Kelayakan Rusunawa Gulomantung

Tabel 1. Evaluasi Kelayakan Berdasarkan Standar Hunian Layak

No	Aspek	Indikator	Standar	Hasil	Keterangan
1	Bangunan	Kondisi fisik bangunan	PERMEN PUPR	✓	Baik, tidak ada kerusakan struktural
2	Bangunan	Fungsi ruang unit	SNI	✓	Sesuai (kamar, dapur, KM/WC, balkon)
3	Bangunan	Pemeliharaan bangunan	PERMEN PUPR	x	Cat mengelupas, kurang terawat
4	Keselamatan	Tangga sebagai jalur evakuasi	PERMEN PUPR	✓	Tersedia
5	Keselamatan	Rambu evakuasi	PERMEN PUPR	x	Tidak optimal
6	Keselamatan	Sistem deteksi kebakaran	PERMEN PUPR	✓	Heat detector & alarm tersedia
7	Keselamatan	Hydrant	PERMEN PUPR	✓	Tersedia tiap lantai
8	Keselamatan	APAR	PERMEN PUPR	x	Belum tersedia optimal
9	Sanitasi	Air bersih	SNI	✓	Ground tank & roof
10	Sanitasi	Saluran limbah	SNI	✓	Berfungsi dengan baik
11	Sanitasi	Drainase	SNI	✓	Ada pump house
12	Sanitasi	Pengelolaan sampah	SNI	x	TPS di luar bangunan
13	Kenyamanan	Pencahaya alam	PERMEN PUPR	✓	Cukup baik
14	Kenyamanan	Ventilasi	SNI	✓	Cukup baik
15	Kenyamanan	Kenyamanan merata	PERMEN PUPR	x	Koridor kurang optimal
16	Fasilitas	Area parkir	PERMEN PUPR	✓	Baik
17	Fasilitas	Musholla	PERMEN PUPR	✓	Baik
18	Fasilitas	Puskesmas pembantu	PERMEN PUPR	x	Kurang optimal
19	Fasilitas	Area bermain	PERMEN PUPR	x	Kurang terawat
20	Aksesibilitas	Akses menuju lokasi	PERMEN PUPR	✓	Sangat baik
21	Aksesibilitas	Sirkulasi kawasan	PERMEN PUPR	✓	Sangat baik

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

Berdasarkan tabel checklist evaluasi, sebagian besar aspek telah memenuhi standar hunian layak, terutama pada aspek bangunan, sanitasi, dan aksesibilitas. Namun, masih terdapat beberapa aspek yang belum sesuai, khususnya pada aspek keselamatan, fasilitas, dan kenyamanan yang belum merata. Hal ini ditunjukkan oleh belum optimalnya penyediaan APAR, keterbatasan rambu evakuasi, kondisi fasilitas tertentu seperti puskesmas pembantu dan area bermain yang kurang terawat, serta kenyamanan yang belum merata pada seluruh bagian bangunan. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan pada aspek-aspek tersebut agar dapat memenuhi standar hunian yang layak secara menyeluruh.

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi kelayakan bangunan Rusunawa Gulomantung di Kabupaten Gresik yang mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 dan SNI 03-1733-2004, dapat disimpulkan bahwa secara umum kondisi bangunan telah memenuhi sebagian besar kriteria hunian layak.

Pada aspek bangunan, kondisi fisik dan fungsi ruang tergolong baik dan layak huni, meskipun masih terdapat penurunan kualitas pada beberapa bagian akibat kurangnya pemeliharaan. Aspek keselamatan menunjukkan bahwa sistem proteksi kebakaran seperti heat detector, fire alarm, dan hydrant telah tersedia, namun belum sepenuhnya optimal karena keterbatasan pada penyediaan APAR dan rambu evakuasi.

Pada aspek sanitasi dan kesehatan, sistem penyediaan air bersih, pembuangan limbah, dan drainase telah tersedia dan berfungsi dengan baik, didukung oleh keberadaan ground tank, roof tank, serta rumah pompa. Namun, pengelolaan sampah masih kurang optimal karena lokasi TPS berada di luar bangunan.

Aspek kenyamanan menunjukkan kondisi yang cukup baik ditinjau dari pencahayaan dan ventilasi alami, meskipun belum merata pada seluruh bagian bangunan. Pada aspek fasilitas, beberapa fasilitas seperti area parkir dan musholla dalam kondisi baik, sedangkan fasilitas lain seperti puskesmas pembantu dan area bermain masih belum optimal.

Sementara itu, aspek aksesibilitas merupakan aspek dengan tingkat kelayakan tertinggi, ditunjukkan oleh kemudahan akses menuju lokasi serta sirkulasi kawasan yang sangat baik dan lancar.

Secara keseluruhan, Rusunawa Gulomantung dapat dikategorikan sebagai hunian yang cukup layak, namun masih memerlukan peningkatan pada beberapa aspek, terutama keselamatan, fasilitas, dan pemerataan kenyamanan, agar dapat memenuhi standar hunian yang layak secara optimal.

## Daftar Pustaka

- Dinas Cipta Karya, Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Gresik. (2025). *Data backlog perumahan Kabupaten Gresik tahun 2020–2024*. Gresik.
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2019). *Kebijakan perumahan dan kawasan permukiman*. Jakarta.
- Menteri Pekerjaan Umum. (2007). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang pedoman teknis pembangunan rumah susun bertingkat*. Jakarta.
- Badan Standardisasi Nasional. (2004). *SNI 03-1733-2004 Tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan*. Jakarta.
- Pramudana, A., Roesminiati, S., & Sholichah, N. (2025). *Evaluasi kelayakan rusunawa berdasarkan standar hunian layak*. *Jurnal Arsitektur*, 4.
- Preiser, W. F. E., Rabinowitz, H. Z., & White, E. T. (1988). *Post-occupancy evaluation*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Arikunto, S. (2010). *Evaluasi program pendidikan: Pedoman teoritis praktis bagi mahasiswa didik dan praktisi pendidikan*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Turner, J. F. C. (1976). *Housing by people: Towards autonomy in building environments*. London: Marion Boyars.
- UN-Habitat. (2015). *Housing at the centre of the new urban agenda*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.