

## **Level of Affordability and Comfort for Middle-Class People (Case Study of Residents of Menara Rungkut Apartment, Surabaya)**

Joko Santoso

University of 17 Agustus 1945 Surabaya, joko\_santos@untag-sby.ac.id

Intan Kusumaningayu

University of 17 Agustus 1945 Surabaya, intankusuma@untag-sby.ac.id

Fanesa Dwi Retno Aprilia Sanjaya, University of 17 Agustus 1945 Surabaya, fanesadr@gmail.com

Devita Asmara Wadani

University of 17 Agustus 1945 Surabaya, devitaasmara1403wadani@gmail.com

---

### **Abstract**

Currently, the ability to fulfill the community's need for housing is very limited, and this is due to the decreasing supply of land. To fulfill this gap, the private sector has also attempted to meet housing needs in the form of apartments. Apartment numbers have grown rapidly. However, in terms of pricing, it can be said to be fairly expensive, particularly for middle-class people. Apartment, with the smallest type being a studio (22 m<sup>2</sup>), making it affordable to middle-class people. However, this condition also raises concerns about residents' comfort, especially as the number of family members increases. If one wants to buy another apartment unit, price is also a consideration. This study aimed to determine the level of affordability and comfort for middle-class people.

The method used was descriptive-quantitative with primary data collection by conducting surveys with the residents and gathering reports provided by management. The findings revealed that in comparison to Maslow's Hierarchy of Needs, the needs of residents in Menara Rungkut Apartment that are met are physiological, security in having a place to stay, and a little social fulfillment. In terms of affordability, they chose Menara Rungkut Apartment because of its low price and proximity to the office. Meanwhile, in terms of comfort, residents feel quite comfortable because of its safe, fairly clean, quiet, and easily accessible public facilities. However, it is still expected that the management can improve building maintenance so that it becomes a more comfortable environment for residents, particularly middle-class residents.

Keywords: affordability, comfortable, middle-class people

---

### **Introduction**

Kebutuhan perumahan bagi masyarakat di Indonesia sangatlah terbatas. Antara pembangunan perumahan dan ketersediaan bangunan yang disediakan pemerintah tidaklah seimbang dengan jumlah kebutuhan yang ada di masyarakat. Namun di sisi lain, meningkatnya harga rumah sering menjadi hambatan, khususnya bagi masyarakat kelas menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan akan tempat bernaung. Dalam hal ini,

peranan swasta dibutuhkan untuk membantu pemerintah di dalam hal pengadaan rumah, khususnya bagi masyarakat kelas menengah.

PT. Tiga Pilar Utama Sejahtera menjadi salah satu perusahaan pengembang perumahan swasta yang menjawab keresahan masyarakat dengan membantu pengadaan tempat tinggal, khususnya bagi masyarakat kelas menengah yang berbentuk apartemen. Apartemen Menara Rungkut, apartemen yang berlokasi di Jalan Kyai Abdul Karim No. 37-30, Rungkut Surabaya terletak di perbatasan antara Kota Surabaya dan Kota Sidoarjo, serta hanya berjarak 10 menit dari Terminal II Bandara Juanda.

Abraham H Maslow, menjelaskan tentang kebutuhan manusia yang terbagi atas lima tingkatan, yang paling rendah adalah kebutuhan fisiologis, kebutuhan akan rasa aman, kebutuhan akan rasa saying, kebutuhan penghargaan, dan terakhir adalah kebutuhan akan aktualisasi diri. Sebuah apartemen, sebagai sebuah hunian yang dianggap lebih *prestige* jika dibandingkan dengan perumahan biasa, seharusnya dapat memenuhi semua aspek kebutuhan yang dikemukakan oleh Maslow ini.

Keterjangkauan harga dapat didefinisikan sebagai kemampuan seseorang untuk memilih sesuatu dengan harga pasar tanpa harus mengorbankan hal lainnya. Sedangkan untuk keterjangkauan lokasi, Sri Wiyanti [1] menyatakan bahwa keterjangkauan lokasi adalah konsep geografis yang merujuk pada mudah atau sulitnya suatu lokasi untuk dijangkau atau dituju dari lokasi lain. Keterjangkauan harga dan lokasi merupakan salah satu unsur yang seringkali dijadikan bahan pertimbangan bagi konsumen saat melakukan pembelian atau penyewaan.

Menurut Karyono dalam Hadinata (2019) [2], kenyamanan dalam konteks bangunan dapat didefinisikan sebagai keadaan yang bisa memberikan rasa nyaman dan menyenangkan bagi penghuninya. Sedangkan menurut Rustam dkk dalam Shabrina dan Mutaqi [3], terdapat 7 faktor yang mempengaruhi kenyamanan, yaitu sirkulasi, iklim, kebisingan, aroma, bentuk, keamanan, kebersihan, keindahan, dan penerangan.

Tujuan utama dari program ini adalah untuk mengetahui tingkat keterjangkauan dan kenyamanan hunian tinggal masyarakat kelas menengah, khususnya yang tinggal di Apartemen Menara Rungkut Surabaya sehingga dapat digunakan sebagai acuan tingkat kepuasan penghuni dan perbaikan manajemen serta apartemen kedepannya dan mencapai pertumbuhan area huni yang berkelanjutan.

---

## Methodology

Metode penelitian yang akan digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif-kuantitatif yang digunakan dengan cara membuat deskripsi secara tertulis dari hasil survei mengenai tingkat keterjangkauan dan kenyamanan pada masyarakat kelas menengah yang menghuni Apartemen Menara Rungkut, Surabaya.

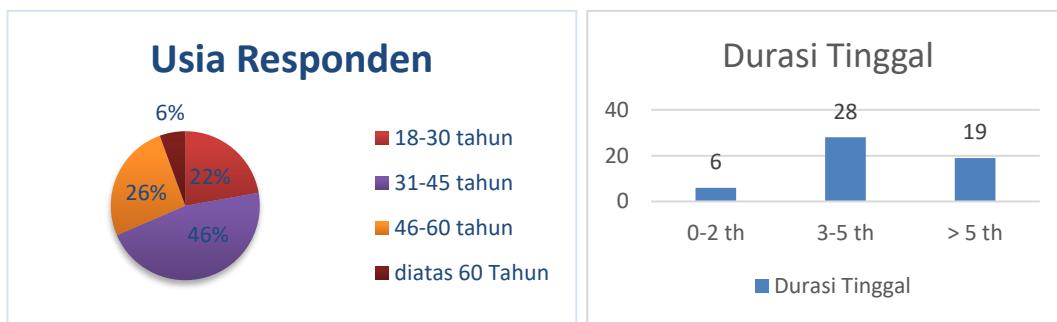
Jenis data yang digunakan ini adalah data primer dan data sekunder. Dalam pengumpulan data primer, peneliti melakukan wawancara dengan penghuni untuk mengetahui durasi tinggal, jumlah penghuni dalam 1 unit, pendapatan, tingkat keterjangkauan dan kenyamanan selama tinggal di Apartemen Menara Rungkut. Sedangkan, dalam pengumpulan data sekunder, peneliti akan melakukan pengambilan data dari sumber-sumber buku, artikel, dan dokumen yang diberikan oleh pihak pengelola.

Penelitian akan dilakukan di Apartemen Menara Rungkut Surabaya yang beralamatkan di Jalan Kyai Abdul Karim No. 37-39, Rungkut Menanggal, Gununganyar, 60293.

## Results and Discussion

Survei telah dilakukan kepada pengelola dan penghuni Apartemen Menara Rungkut, Surabaya. Jumlah responden penghuni adalah sebanyak 54 orang.

### Profil Responden



Grafik 1&2: Usia responden dan durasi tinggal. (sumber: olahan peneliti, 2024)

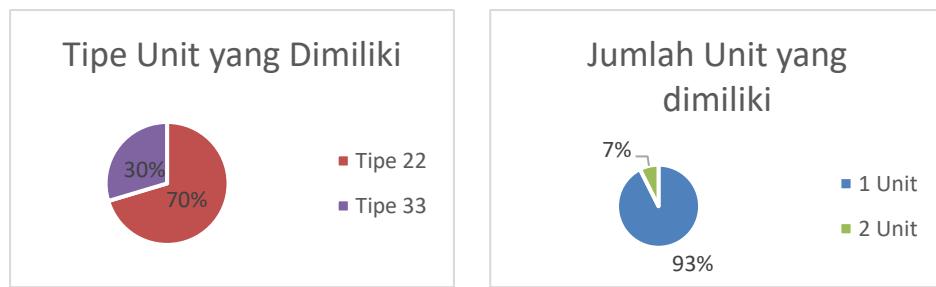
Dari 54 responden yang disurvei, responden terbanyak berusia 31-45 tahun (46%), 46-60 tahun (26%), 18-30 tahun (22%) dan diatas 60 tahun adalah 6%. Hal ini menunjukkan bahwa para penghuni terbanyak adalah mereka yang masuk dalam usia produktif. Untuk durasi tinggal penghuni, sebanyak 28 responden tinggal selama 3-5 tahun, 19 responden telah tinggal lebih dari 5 tahun, dan 6 responden baru tinggal di apartemen kurang dari 2 tahun.

Jenis pekerjaan	Jumlah
Karyawan swasta	41%
Pengusaha	26%
Pekerja mandiri	13%
PNS/BUMN	4%
Dosen	4%
Ibu rumah tangga	7%
Lainnya	5%

Tabel 1: pekerjaan responden (sumber: olahan peneliti, 2024)

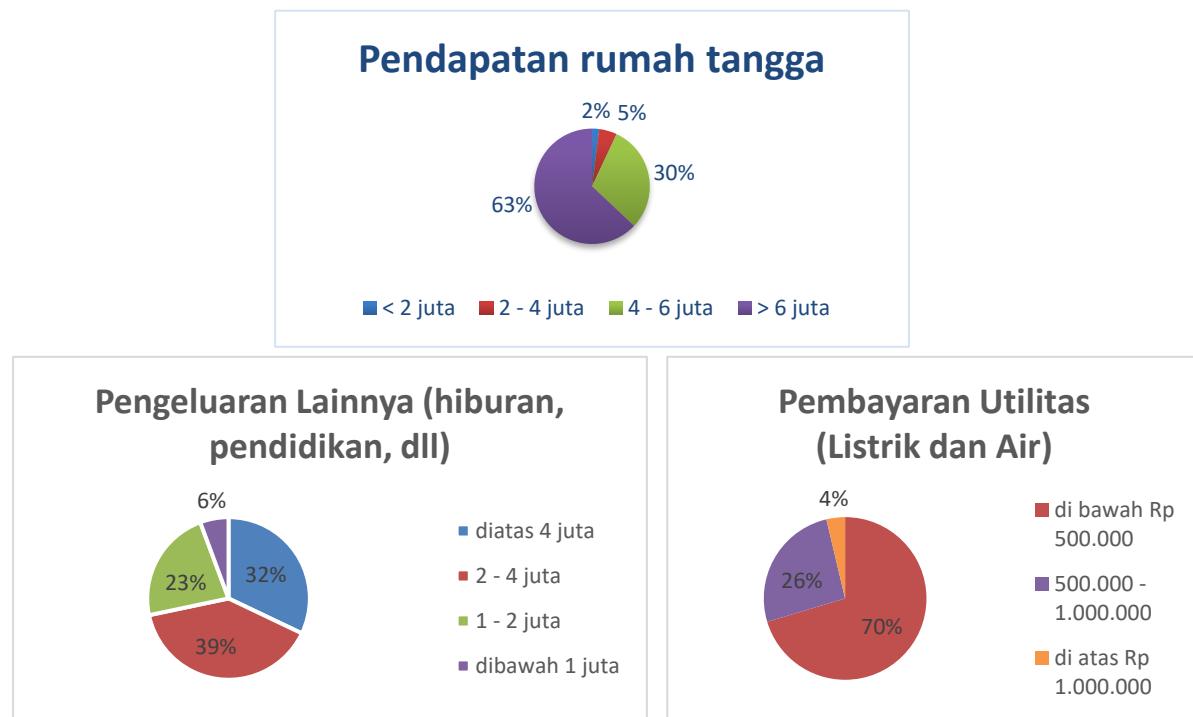
Dapat dilihat dari tabel di atas, bahwa pekerjaan responden cukup beragam dengan 3 nilai terbesar adalah karyawan swasta, pengusaha, dan pekerja mandiri/*freelancer*.

Jumlah penghuni dalam satu unit, terbanyak adalah 1 orang (41%), 2 orang (39%), 3 orang (15%) dan 4 orang (5%).



Grafik 3&4: Tipe unit yang dimiliki dan jumlah unit yang dimiliki. (sumber: olahan peneliti, 2024)

70% penghuni menempati unit tipe *superior* (22m<sup>2</sup>) dan 30% sisanya menempati tipe *deluxe* (33m<sup>2</sup>). Berdasarkan grafik di atas, 93% penghuni memiliki 1 unit, dan 7% penghuni memiliki 2 unit. Tipe unit yang dimiliki berbanding lurus dengan biaya *service charge* yang dibayarkan setiap 3 bulannya, yaitu Rp 561.000 untuk ukuran 22m<sup>2</sup>, dan Rp 841.500 untuk ukuran 33m<sup>2</sup>.

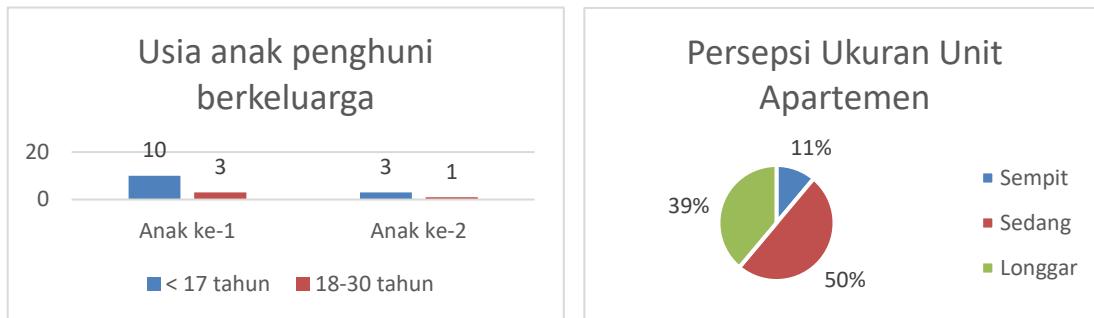


Grafik 5, 6, 7: pendapatan dan pengeluaran penghuni Apartemen Menara Rungkut. (sumber: olahan peneliti, 2024)

Bila melihat dari hasil pendapatannya, sebanyak 63% rumah tangga berpenghasilan diatas Rp 6.000.000,-, 30% berpenghasilan antara Rp 4.000.000 – Rp 6.000.000 per bulan, 5% penghuni berpenghasilan antara Rp 2.000.000 – Rp 4.000.000 per bulan, dan sisanya (2%) berpenghasilan di bawah Rp 2.000.000.

Selain kedua pengeluaran tersebut, penghuni yang memiliki tipe 22m<sup>2</sup> mengeluarkan biaya *service charge* sebesar Rp 561.000 setiap 3 bulan, dan Rp 841.500 untuk unit tipe 33m<sup>2</sup>.

Melihat grafik pendapatan dan pemasukan, hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar dari penghuni apartemen ini adalah masyarakat kelas menengah.

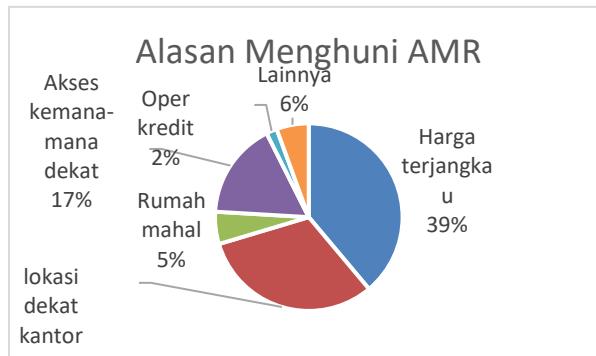


Grafik 8&9: Usia anak dari Penghuni Berkeluarga  
(sumber: olahan peneliti, 2024)

Bila melihat grafik diatas, penghuni yang telah berkeluarga kebanyakan memiliki 1 anak, dan sebagian besar usia dari anak pertama di bawah 17 tahun. Hal ini bila dilihat dari persepsi penghuni atas ukuran unit yang dimiliki, 50% penghuni menilai unit mereka berukuran sedang bila ditempati, 39% beranggapan bahwa unit mereka longgar, dan 11% penghuni menganggap unit yang mereka tempati sempit.

### Faktor Keterjangkauan

Faktor keterjangkauan dalam penelitian ini, dipahami dari sudut pandang harga dan



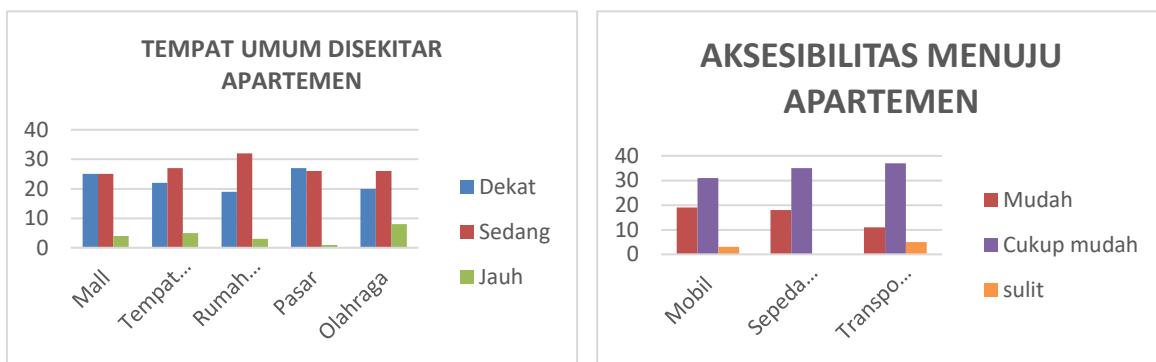
lokasi.

Grafik 10: Alasan menghuni AMR (sumber: olahan peneliti, 2024)

Berdasarkan hasil survei, 3 alasan utama penghuni memilih Apartemen Menara Rungkut sebagai tempat tinggal adalah harga yang terjangkau, lokasi yang dekat dengan kantor, dan juga lokasi yang dekat dengan berbagai tempat. Salah satu alasan lain yang menjadi pertimbangan penghuni memilih Apartemen Menara Rungkut adalah harga rumah yang lebih mahal bila dibandingkan dengan apartemen. Bila dibandingkan dengan harga tanah yang semakin naik, harga apartemen dianggap lebih murah dibandingkan dengan harga tanah. [4]

Beberapa pembeli yang menempati apartemen ini sejak awal, menyatakan bahwa apartemen ini memiliki harga yang lebih terjangkau bila dibandingkan apartemen sekelas lainnya. Selain itu, penghuni memilih apartemen ini karena dekat dengan kantor. Hal ini

didukung oleh hasil survei dimana 54% penghuni menyatakan bahwa jarak dari apartemen ke kantor dekat, 35% penghuni menyatakan jarak yang ditempuh cukup dekat, dan 11% sisanya menyatakan jaraknya jauh.



Grafik 11&12: Fasilitas komersil umum disekitar dan akses kendaraan menuju apartemen.  
(sumber: olahan peneliti, 2024)

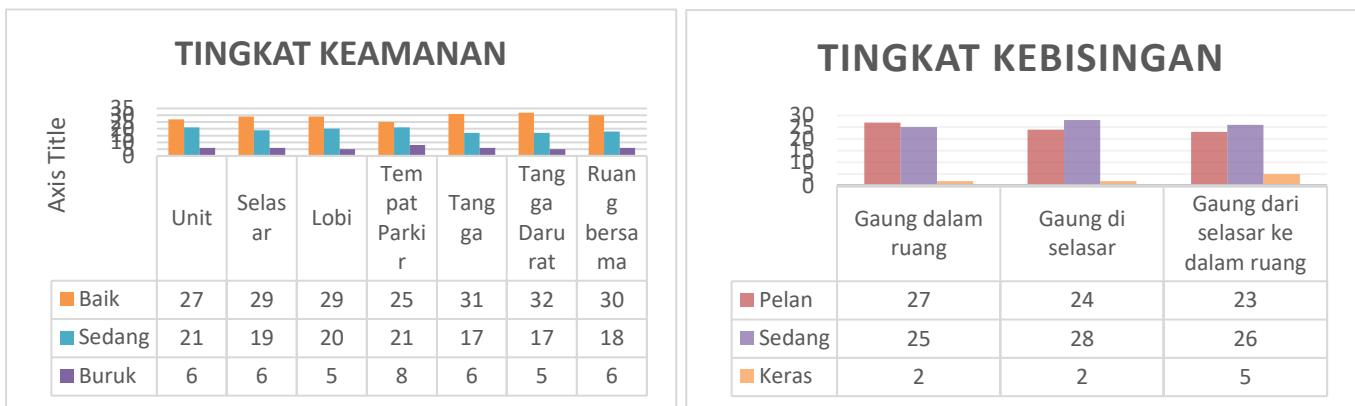
Apartemen ini juga dekat dengan berbagai fasilitas komersil umum, seperti mall, tempat makan, rumah sakit, pasar, dan lokasi berolahraga. Hal ini dikarenakan Apartemen Menara Rungkut dengan mall Transmart Rungkut, lokasi yang di sekelilingnya banyak tempat makan yang terjangkau sehingga penghuni tidak kesusahan mencari makan. Selain itu Apartemen Menara Rungkut dikelilingi oleh beberapa puskesmas, klinik, dan rumah sakit, seperti Klinik Paradise, Puskesmas Gunung Anyar, Puskesmas Kalirungkut, Rumah Sakit Bunda Wadung Asri, Rumah Sakit Mitra Keluarga Pondok Chandra, dan Rumah Sakit Royal yang berada di kawasan Rungkut Industri. Untuk pasar sendiri, terdapat 4 pasar yang ada di dekat apartemen, dan pasar terdekat dapat ditempuh selama 5 menit dengan berjalan kaki.

Aksesibilitas juga berhubungan dengan keterjangkauan. Penghuni menyatakan apartemen ini mampu dijangkau dengan cukup mudah menggunakan mobil, sepeda motor, maupun transportasi umum.

Faktor-faktor diatas menunjukkan bahwa penghuni merasa Apartemen Menara Rungkut adalah tempat yang terjangkau, dari segi harga dan dari segi lokasi. Bagi masyarakat kelas menengah, harga yang terjangkau, jarak tempat kerja dan tempat tinggal, lokasi yang dekat dengan berbagai tempat komersil dan juga akses yang mudah dijangkau merupakan salah satu poin yang perlu diperhatikan, karena kemudahan-kemudahan ini dapat diartikan pula semakin sedikit biaya yang perlu dikeluarkan untuk transportasi.

### Faktor Kenyamanan

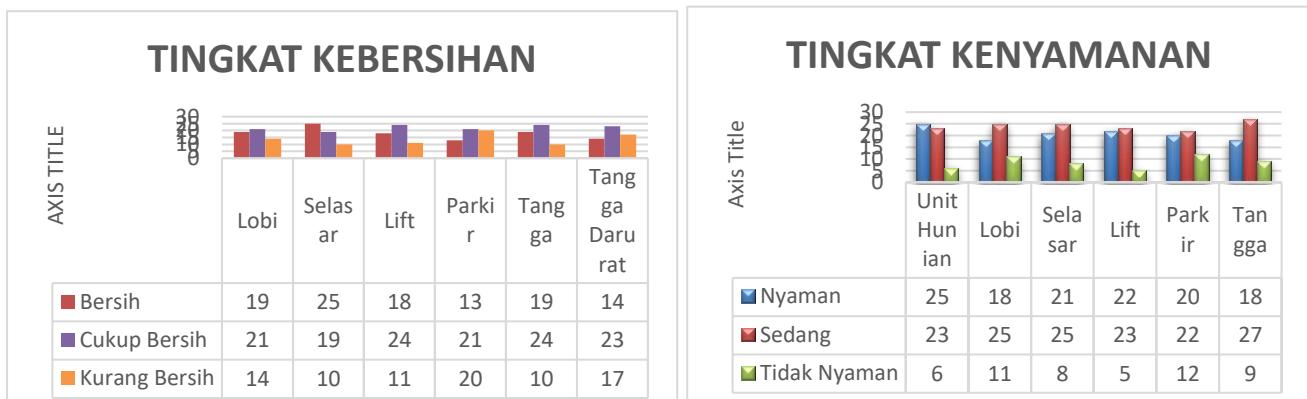
Faktor kenyamanan dalam penelitian ini, diteliti dari sudut pandang tingkat keamanan, tingkat kebisingan, tingkat kebersihan, pengelola, kondisi lingkungan dan bangunan, dan akses disabilitas.



Grafik 13&14: Tingkat keamanan dan tingkat kebisingan. (sumber: olahan peneliti, 2024)

Tingkat kenyamanan dapat juga dinilai dari sudut pandang keamanan dan juga tingkat kebisingan. Dapat dilihat dari hasil survei, bahwa penghuni menilai baik keamanan di Apartemen Menara Rungkut. Hal ini dikarenakan selain adanya satpam yang siaga selama 24 jam, apartemen ini dilengkapi juga dengan CCTV di setiap sudut-sudutnya, sehingga keamanannya pun terjaga. Yang menjadi masukkan bagi penghuni adalah bisa ditambahkannya kartu akses bagi penghuni sehingga tidak sembarang orang yang bisa masuk ke dalam lobi apartemen.

Tempat yang nyaman adalah tempat yang bebas dari kebisingan. Para penghuni Apartemen Menara Rungkut menilai bahwa tempat mereka cukup nyaman untuk ditempati karena unit mereka cukup kedap udara dari suara-suara yang dapat mengganggu kenyamanan.



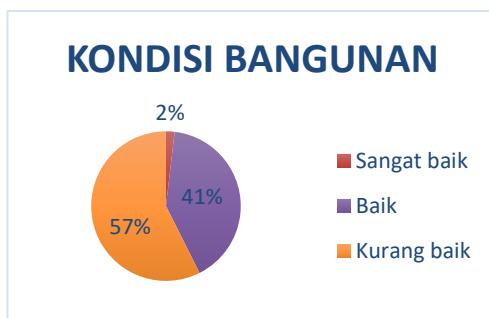
Figur 15&16: Tingkat kebersihan dan kenyamanan di Apartemen Menara Rungkut. (sumber: olahan peneliti, 2024)

Dapat dilihat dari kedua figur diatas bahwa para penghuni Apartemen Menara Rungkut menilai bahwa tempat tinggal mereka cukup bersih dan cukup nyaman. Setiap hari, petugas membersihkan sampah-sampah yang ada di setiap lantainya dan mereka selalu siaga dari pagi hingga malam dan mereka. Selain itu, lantai di bersihkan setiap hari. Namun, yang menjadi salah satu *concern* penghuni adalah dalam jeda waktu pengangkutan sampah hingga pembersihan lantai, terkadang tertinggal jejak-jejak kotoran atau air di lantai sehingga menimbulkan kesan yang kurang rapi atau menarik. Selain itu, sampah-sampah yang

berserakan di area parkir yang cukup jarang dibersihkan, serta adanya penghuni yang menggunakan area umum sebagai salah satu tempat penyimpanan pribadi yang menumpuk membuat apartemen tidak dapat lepas dari citra kumuh. Hal ini perlu menjadi perhatian pihak pengelola untuk menertibkan penghuni.

Bagi penyandang disabilitas, Apartemen Menara Rungkut cukup nyaman ditempati karena akses jalan yang cukup lebar. Namun beberapa penghuni menyarankan perlu ditambahkannya *ramp* atau akses kursi roda di dekat lobi sehingga dapat memudahkan pengguna kursi roda serta dapat diberi petunjuk atau tanda.

Salah satu hal yang juga menjadi masukkan bagi pengelola apartemen adalah dari sisi pelayanannya. Penghuni menilai pelayanan yang diberikan pengelola cukup baik, namun perlu ditingkatkan keprofesionalitasannya.



Grafik 17 & gambar 1,2,3: Kondisi fisik bangunan Apartemen Menara Rungkut dan fasilitas umum

(sumber: olahan peneliti, 2024)

Faktor kenyamanan juga ditentukan oleh kondisi bangunan apartemen. Lebih dari 50% penghuni menyatakan kondisi Apartemen Menara Rungkut, Surabaya kurang baik. Mereka menilai, banyak bagian eksterior yang perlu diperbaiki, seperti cat yang mulai mengelupas, warna yang memudar, bekas rembesan air dan lumut, serta wallpaper yang ada di lobi yang perlu diperbaiki.

Hal ini patut menjadi salah satu perhatian pengelola dikarenakan bangunan yang kurang terawat bila dibiarkan semakin lama akan memerlukan biaya yang lebih besar. Selain itu, bangunan yang dipandang kurang menarik dapat menurunkan minat calon penghuni untuk menempati Apartemen Menara Rungkut dikarenakan kesan yang ditimbulkan menjadi kurang baik.

Selain faktor-faktor diatas, penghuni apartemen juga memberi masukan kepada pengelola untuk dapat menambah sarana penunjang sehingga dapat menjadi ruang gerak tambahan bagi penghuni. tentunya permintaan penghuni akan sarana dan prasarana penunjang berbanding lurus dengan adanya biaya. Namun bila menilik dari tingkat okupansi apartemen ini, hanya 40%, hal ini tentunya akan berat bila menilik dari tingkat okupansi

apartemen ini. Unit yang ditawarkan adalah sejumlah 480 unit, terbeli 300, dan terhuni hanya sekitar 188 unit saja. Bila dihitung, maka 188 unit ini tidak sampai 50% dari jumlah unit yang disediakan oleh pihak pengelola [5]. Maka dari itu, untuk menarik minat para investor guna menyelesaikan bangunan tower A dan menarik minat calon penghuni, pihak pengelola perlu melakukan perbaikan dari tampilan fisik terlebih dahulu.

---

## **Conclusion**

Dari hasil penelitian tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa penghuni yang ada di Apartemen Menara Rungkut hanya sebagai sarana pemenuhan kebutuhan fisiologis yakni memiliki tempat bernaung, rasa aman karena terbebas dari ketidakpastian tidak memiliki tempat tinggal, dan pemenuhan kebutuhan sosial. Namun kebutuhan akan penghargaan dan aktualisasi diri tidak terpenuhi karena dirasa masih banyak hal-hal yang bisa diperbaiki.

Mengacu pada keterjangkauan, dapat dilihat bahwa penghuni memilih apartemen ini karena harga yang terjangkau dan lokasi yang dekat dengan kantor serta akses yang mudah dicapai.

Bila dilihat dari sisi kenyamanannya, penghuni merasa cukup nyaman tinggal di Apartemen Menara Rungkut dikarenakan keamanan yang terjaga, tempat yang cukup bersih tidak berisik, .

Upaya perbaikan dan perawatan secara berkala serta menambahkan fasilitas-fasilitas pendukung sebaiknya perlu diperhatikan agar dapat menjadi tempat yang lebih nyaman bagi para penghuninya.

---

## **Acknowledgments**

Penulis ingin mengungkapkan rasa terima kasih yang mendalam kepada Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya atas dukungan fasilitas yang diberikan selama penelitian ini dan bantuan finansial yang memungkinkan terlaksananya studi ini. Terima kasih kepada pengelola apartemen dan kontribusi penghuni Apartemen Menara Rungkut atas kesediaan memberikan data dan dalam melakukan wawancara yang krusial bagi analisis dalam penelitian ini. Dan terakhir, kami ingin menyampaikan apresiasi kepada keluarga dan teman-teman atas dukungan moral dan dorongan mereka selama proses penelitian ini.

---

## **References**

- [1] N. Faizah, "10 Contoh Konsep Keterjangkauan dalam Ilmu Geografi," detikEdu, 2023. [Online]. Available: <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-6938312/10-contoh-konsep-keterjangkauan-dalam-ilmu-geografi>. [Diakses 1 October 2024].

- [2] T. Hadinata, "Kinerja Kenyamanan Termal Lingkungan Kampung Lerengan Semarang (Studi Kasus Kampung Wonosari)," Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang, 2019.
- [3] M. N. Shabrina dan A. S. Mutaqi, "Pengaruh Faktor Keamanan Terhadap Kenyamanan Spasial dan Visual Tempat Bermain Anak pada Rusunawa Jogoyudan, Jetis, Kota Yogyakarta Tahun 2019," dalam *Seminar Karya & Pameran Arsitektur Indonesia 2020*, Yogyakarta, 2020.
- [4] F. Ansori, T. Suratmi, M. Tamba, B. Bakrie dan R. Faika, "Analisa Determinan yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen dalam Pembelian Apartemen Suite Trivium PT. Lippo Cikarang," *Jurnal Administrasi dan Manajemen*, vol. 12, no. 1, p. 26, 2022.
- [5] Sudarsana, Interviewee, *Data Apartemen Menara Rungkut*. [Wawancara]. May 2024.
- [6] P. Pichère dan A.-C. Cadiat, *Maslow's Hierarchy of Needs*, Belgium: Lemaitre, 2015.